

## Memória de Reunião

### 3ª reunião do Grupo de Trabalho de Desenvolvimento Urbano e Econômico do PDUI – AUP

**Data:** 10.05.2018

**Participantes:** (ver listas de presença)

Coordenadora pela Comissão Técnica: Juliana B. Scariato

Coordenadora pela Emplasa: Maria Cláudia Lima

Relatores: Gabriel Augusto Vieira Nunes Laporta/Maria Cláudia Lima

#### **Síntese da discussão:**

Letícia Trombeta iniciou a reunião e passou a palavra para Maria Beatriz Souza, do IPPLAP, convidada para apresentar o projeto da Operação Urbana Consorciada Corumbataí (OUC), em Piracicaba. Beatriz iniciou a apresentação falando sobre o projeto de lei de 2016, no qual foi proposta a ZEIS 2/AA-Corumbataí, que foi posteriormente aprovado pela Câmara em audiência pública em março de 2016, dando origem à Lei Complementar nº 368 em abril de 2016. Em seguida, apresentou uma imagem aérea do perímetro urbano de Piracicaba, explicando que, com a criação dessa ZEIS, houve uma pequena ampliação desse perímetro. Decidiu-se que o Bairro Mario Dedini fosse diminuído, e chamou-se a área resultante de Bairro Corumbataí. Beatriz mostra o mapa da capacidade de abastecimento de água de Piracicaba, em que a área verde possui uma alta capacidade de abastecimento, onde é possível o adensamento, devido à disponibilidade de infraestrutura de água; o amarelo claro tem uma capacidade de abastecimento média, enquanto o laranja tem uma capacidade baixa. Logo, esta área não pode ser adensada, sendo que o Serviço Municipal de Água e Esgoto (SEMAE) está trabalhando para resolver esse problema nos próximos anos. A região do Corumbataí é está na área de capacidade alta.

A LC 368/16, em seu art 3º, parágrafo único, diz que, na ZEIS 2/AA-Corumbataí, os projetos de empreendimentos somente serão licenciados pelo poder público se estiverem de acordo com as especificações da OUC, previamente aprovada para o local. Para regulamentar este artigo, era necessário detalhar essa OUC, o que está sendo feito no projeto de Lei Complementar nº 15/2017. Ou seja, qualquer projeto de empreendimento deverá ser compatível com as diretrizes gerais dessa LC, assim como as demais leis municipais.

A intenção do empreendedor era a implementação por meio de cinco etapas, sendo que a última etapa era para futura intervenção, já que existe uma projeção do anel viário, que passará dividindo as áreas das etapas 3, 4 e 5. Existe uma Comissão de Análise e Parecer (CAP) responsável por analisar e aprovar cada uma das etapas, obedecendo a Lei nº 6.766 e a LC nº 207, de parcelamento do solo municipal.

Os objetivos da OUC são:

- Produzir habitação de interesse social (HIS), atendendo a demanda da Emdhap (Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba), e produzir lotes comerciais de prestação de serviço de uso misto, preferencialmente nas principais avenidas do município;
- Adequação de infraestrutura para adensamento populacional;
- Reconfiguração do território adequada às características físicas, topográficas, geomorfológicas do local;
- Aumentar as áreas verdes e o uso dos equipamentos públicos;
- Melhorar os acessos e a mobilidade da região, com obras de Interligação e melhora da fluidez entre área e bairros do entorno;

- Fomentar o transporte público e implantar ciclovias.

As diretrizes do projeto são:

- Fomentar uma urbanização crescente no Bairro Corumbataí, de forma organizada e planejada, e melhorar o entorno da ocupação já consolidada;
- Possibilitar a instalação de novos comércios, serviços e pequenas oficinas;
- Atendimento a todos os requisitos ambientais, com preservação das APPs, áreas inundáveis e áreas verdes;
- Organização e planejamento do sistema de drenagem;
- Organização e planejamento dos equipamentos públicos e áreas de lazer.

Beatriz explica que esta ZEIS é uma Zona de Fragilidade Ambiental no zoneamento de Piracicaba, o que provoca susto nas pessoas; no entanto, ao procurar-se o significado de Fragilidade Ambiental no artigo da lei fala-se apenas de erosão. No entanto, trata-se apenas de um solo raso, de aproximadamente 50 cm. Assim, nessa região, os lotes seriam de 250m<sup>2</sup>, mas, por estar dentro do perímetro urbano, poderiam ser aprovados loteamentos de 270m<sup>2</sup>. No entanto, sendo uma ZEIS, os lotes passam para 175m<sup>2</sup>. O objetivo era fazer implantação de loteamento ou edificação, para não deixar terra nua devido ao problema de erosão; assim, são feitas todas as infraestruturas de drenagem e casas.

Foi feita uma estimativa de quase 3.500 casas para as quatro etapas, sendo que, na 1ª etapa, estão previstas 1.174 casas. Já estão sendo aprovados os empreendimentos para essas unidades habitacionais. Das áreas dos lotes de cada etapa, no mínimo 80% devem ser destinados para HIS, e 20% ou menos para lotes comerciais, de serviços ou uso misto, sendo que, nas principais avenidas projetadas, os lotes devem possuir largura superior às mínimas exigidas para HIS, e comercializados livremente pelo empreendedor.

Maria Lígia Wertheimer questiona sobre a captação da demanda, pois o município de Piracicaba não fez o PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social), de acordo com o levantamento feito pela Emplasa. Beatriz responde que a demanda foi feita pela Emdhap e Lígia pergunta se foi feito algum tipo de cadastro ou de chamamento para chegar nessa demanda. Beatriz explica que a Emdhap acabou de executar o PLHIS, porém ainda não foi feita a publicação.

Beatriz continua a apresentação explicando que o empreendedor, de acordo com o projeto de lei complementar, deverá apresentar uma declaração na qual se compromete a comercializar as HIS exclusivamente para população de menor renda e que não possuam outros tipos de imóvel, um dos requisitos para obter a declaração de interesse social do empreendimento.

Como explicado anteriormente, quanto ao uso e ocupação do solo, a área encontrava-se numa Zona de Fragilidade Ambiental; assim, irá atender este uso, exceto o industrial. Letícia pergunta se, na revisão do Plano Diretor de Piracicaba, essa zona está sendo revista e Beatriz confirma. Beatriz explica que, como o perímetro foi ampliado, a ESALQ (Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz) fez a parte de estudo dos solos, e estão ampliando até os limites do perímetro.

Quanto ao parcelamento do solo, na ZEIS 2AA-Corumbataí, deverá ser seguida a Lei 6.766, o Plano Diretor e a Lei de parcelamento do solo. Os espaços públicos têm percentual de áreas públicas de acordo com a lei federal e também a municipal, e ainda o anexo 3, que faz parte desse projeto de lei, onde foram munidas todas as secretarias para saber qual seria a demanda de cada uma. Algumas dessas demandas, que vão se desenvolver por etapas, são:

- Secretaria Municipal de Saúde (SMS) – 1 Unidade de Pronto Atendimento (UPA), 5 Unidades de Atenção Básica, 1 Núcleo de Apoio à Saúde da Família (NASF) e 1 base para o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU);
- Secretaria Municipal de Educação (SME) – 5 creches de educação infantil (0-5 anos);
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEMDES) – 1 Centro de Referência de Assistência Social (CRAS);
- Secretaria Municipal de Trânsito e Transporte (SEMUTTRAN) – 1 Terminal de Ônibus;
- Secretaria Municipal de Agricultura (SEMA) – 1 Varejão em conjunto com Centro Social.

O licenciamento das etapas da OUC dependerá da execução por parte do empreendedor e às suas expensas dos equipamentos urbanos e serviços previstos no art. 17 da LC nº 207. Quando se trata de HIS, pela lei do município, o empreendedor não precisa fazer todas as infraestruturas, mas, nesse caso, estão sendo exigidas todas as infraestruturas como em qualquer tipo de loteamento sem ser o de interesse social. Também deverão ser executadas as calçadas nos lotes comerciais, de serviços ou de uso misto, de acordo com as normas técnicas feitas pelos órgãos licenciadores.

Como contrapartida, no que tange a educação, o empreendedor deverá construir duas creches de educação infantil, para crianças 0 a 5 anos, seguindo os padrões da prefeitura, sendo que uma das creches deverá ser executada na 1ª etapa e entregue no momento da expedição do *Habite-se* de 50% das residências desta etapa. A outra unidade poderá ser executada na primeira ou na segunda etapa, dependendo da necessidade, dentro do prazo de 12 meses da expedição do *Habite-se* de 90% das residências da 1ª etapa.

Já como contrapartida viária, a Diretriz Viária 1 determina que o empreendedor deverá fazer a interligação da Av. Antônio da Costa Pinto e Silva e a construção de uma ponte, com dois leitos carroçáveis de 4,5m cada, ciclovia e uma calçada de 2,5m. O cumprimento da Diretriz Viária 1 é condição necessária para expedição do primeiro *Habite-se* da 1ª etapa. Ainda sob responsabilidade do empreendedor, deverão ser feitas transposições de cursos d'água quando necessário, implantação de infraestrutura elétrica completa e o recapeamento de duas ruas. Quanto à Diretriz Viária 2, o empreendedor deverá fazer a interligação da Estrada do Meio com o Uninorte, passando pelo loteamento Jardim Gilda, além da implantação de infraestrutura e outros, como na Diretriz 1. As obras serão analisadas pela CAP e o empreendedor deverá apresentar um relatório de impacto de trânsito.

Em relação à Diretriz Ambiental, o empreendedor deverá apresentar laudo e diagnóstico ambiental, levando em consideração a topografia da área, a existência de cursos d'água e nascentes e a caracterização da cobertura vegetal. Deverá instituir um sistema de áreas verdes que integre os remanescentes da vegetação nativa, APPs, planícies de inundação, unidades de conservação, praças e parques públicos, de acordo com a legislação ambiental. Também deverá fazer a proteção dos recursos hídricos, incluindo nascentes, cursos d'águas, lagoas, várzeas e áreas inundáveis; implantação das quadras, acompanhando as curvas de níveis naturais do terreno, evitando maiores movimentos de terras e o retardamento do escoamento das águas pluviais; implantação do projeto de microdrenagem e macrodrenagem; qualificação da paisagem urbana e melhorias de ambiência; formação de áreas verdes, de lazer, esportes e recreação para usufruto da população; arborização dos logradouros públicos, de acordo com o Manual da Secretaria de Defesa do Meio Ambiente (SEDEMA); e licenciamento ambiental individual para cada etapa da operação nos termos da legislação pertinente.

Beatriz explica que não há como fazer, neste momento, o Estudo de Impacto de Vizinhança, porque este projeto de lei está apenas regulamentando a OUC, e que este estudo deverá ser apresentado no momento da execução do empreendimento, assim como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA RIMA). Lígia pergunta

qual é o tamanho da área e Beatriz responde que, ao todo, a área tem 230 hectares. Assim, é obrigatório apresentar o EIA RIMA.

O empreendedor deverá apresentar, no licenciamento de cada etapa, o conjunto de análises e informações técnicas, demonstrando, de forma clara e concisa, os impactos positivos ou negativos, considerando a projeção nas demais etapas devido ao grande adensamento populacional. Os licenciamentos das etapas deverão observar as diretrizes estabelecidas na lei complementar e as demais normas municipais, bem como as leis nas esferas federais e estaduais. Deverão atender também as diretrizes de abastecimento de água e esgoto do SEMAE, de drenagem da Secretaria de Obras (SEMOB) e de coleta de resíduos da SEDEMA. A OUC não implicará em repasse de recursos entre o poder público e o empreendedor, e todas as obras serão executadas diretamente pelo empreendedor às suas expensas, não implicando em aumento do estoque de potencial construtivo.

O monitoramento da OUC será uma atribuição do Conselho da Cidade, que poderá solicitar vistas de processos de licenciamento e informações por parte do empreendedor, assim como deverá dar publicidade a todas as informações sobre o andamento da operação.

Beatriz relata que o que se observa, não só em Piracicaba, é que o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) está conduzindo a política de produção de HIS. Devido aos custos, os empreendedores só têm condições de comprar áreas nas franjas da cidade e isso parece ser algo recorrente, mas que não se sabe como outras cidades do porte de Piracicaba estão lidando com essa situação do custo da terra. Lígia comenta que, segundo o levantamento da Emplasa, na Aglomeração Urbana de Piracicaba, a produção do MCMV estava concentrada onde havia mais demanda, mas que tradicionalmente o MCMV é descolado da leitura espacial, e que, por isso, ela perguntou sobre o PLHIS do município, pois estes costumam indicar localizações mais adequadas para esse tipo de programa.

Lígia pergunta por qual motivo houve questionamentos pelos participantes do GT. Beatriz explica que a OUC foi aprovada na audiência pública, mas a comissão de meio ambiente questionou o zoneamento, por ser uma Zona de Fragilidade Ambiental. Outro questionamento foi sobre o abastecimento de Piracicaba, que é feito cerca de 90%, pelo rio Corumbataí; o abastecimento da cidade fica na zona rural, perto da usina Costa Pinto, fora do perímetro urbano, e, com isso, não haverá interferência no abastecimento. Letícia pergunta se há captação do Corumbataí a jusante de outro município e Beatriz responde que não, que Piracicaba é o último município, pois o rio Corumbataí já chega no rio Piracicaba dentro do perímetro urbano. Beatriz esclarece também que todos os requisitos do Ministério Público foram atendidos.

Lígia questiona se a densidade prevista para a área é muito diferente de outras áreas da cidade e Beatriz responde que não, que é uma densidade baixa, explicando que, justamente para não adensar muito essa região, foi exigida a construção apenas de casas, até porque o município tem enfrentado problemas com edifícios de HIS, como inadimplência, condomínios que não funcionam conforme o previsto, etc.

Letícia pergunta se há outras alternativas locacionais para esse empreendimento e Beatriz responde que não, que essa gleba inteira é de um único empreendedor, e a ideia é que seja somente de residências. Maria Cláudia Lima agradece Beatriz pela apresentação e dá continuidade à reunião.

Juliana Scariato comenta que, em Limeira, ocorre o mesmo que Beatriz falou em Piracicaba, ou seja, as regiões que são oferecidas para HIS são ou no núcleo central da cidade ou na periferia, onde não há muita infraestrutura. Disse que, segundo seu conhecimento, no Plano Diretor (PD) de Limeira não há demarcação de ZEIS. Lígia relata que, no levantamento feito para o Panorama Regional, Limeira tem PLHIS e é um plano

bem detalhado, com levantamento de vazios, demanda até 2020, etc. Juliana justifica que o PD do município é de 2009, cuja revisão ainda não foi feita, e que o PLHIS foi feito depois dele.

Juliana comenta que, em Limeira, foi aprovada recentemente uma lei de regularização fundiária, inicialmente voltada para as chácaras de recreio irregulares. O município de Limeira tem um problema grande com as chácaras de recreio irregulares no bairro dos Pires, que estão em cima dos mananciais. A questão é que não estão sendo aprovadas somente chácaras de recreio, mas há também habitação social, com residências precárias. Essa nova lei procura diminuir a burocratização, porque a lei anterior exigia muitos documentos, de forma que os proprietários não conseguiam regularizar suas chácaras. De acordo com Juliana, antes da aprovação da lei não foi feito um levantamento do número de chácaras e famílias nelas existentes, o que dificulta a atuação do Poder Público. Lígia aponta que Limeira tem convênio com o programa Cidade Legal e existem 2.248 domicílios em processo de regularização pelo dado de 2015. Marcelo dos Reis comenta que esse convênio foi feito para regularizar zonas já urbanizadas que possuíam documentos com problemas e que já foram entregues cerca de 1.000 escrituras. A nova lei trata da regularização fundiária na zona rural.

Lígia compartilha com o grupo que, no PDUI da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), está sendo elaborada uma diretriz de habitação, com a participação da Secretaria da Habitação do Estado, que se refere à elaboração de um plano metropolitano que abarque todas as questões que tenham sido levantadas nos grupos de trabalho durante o processo de elaboração do PDUI e à captação das necessidades habitacionais por meio do uso do Sistema de Informações Metropolitanas (SIM), que será alimentado pelos próprios municípios, dentro de uma chave de conceitos comuns para todos.

Juliana sugere a elaboração de um questionário para envio às Secretarias de Habitação de todos os municípios, solicitando que eles listassem quais são os principais problemas e soluções que estão sendo aplicadas por meio de legislação. Letícia manifesta receio em enviar esse tipo de documento nesta etapa do trabalho, pois não viraria um diagnóstico, além do tempo que pode levar para se obter respostas. Maria Cláudia lembra ainda que é muito complicado fazer contato com cada uma das secretarias municipais, que já foram feitas inúmeras tentativas, sem sucesso. Letícia reforça que é necessário elaborar uma estratégia para tentar trazer as secretarias para as discussões. Juliana propõe que os participantes do GT tentem entrar em contato com as prefeituras, pedindo que, se não puderem participar presencialmente do GT, enviem suas sugestões por e-mail. Maria Cláudia frisa que os próprios membros do GT precisam participar mais efetivamente do trabalho à distância.

Em seguida, Glaucia Cuchierato, representante do Comitê da Cadeia Produtiva da Mineração da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Comin/Fiesp), propôs a revisão de alguns termos da Diretriz 5 do relatório da reunião anterior. A sugestão foi alterar o trecho “Regularizar e ampliar a exploração minerária na região”, pois quem regulariza a atividade minerária é o Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM); então, ela sugere a mudança para “Elaborar uma estratégia para o desenvolvimento da atividade minerária na região”. Outra mudança que Glaucia propõe é um detalhamento específico para a argila:

- Elaborar uma estratégia para o desenvolvimento da atividade minerária na região
  - Detalhamento: Principalmente da argila, garantindo a expansão da indústria ceramista, com o mínimo de impacto ambiental possível.

José Edvaldo Tietz, representante do Sindicato das Indústrias de Mineração de Areia do Estado de São Paulo (SINDAREIA) e também membro do COMIN, ressalta a importância de ser emitida para a atividade não só a licença ambiental, mas também uma licença social, ou seja, os mineradores devem cuidar do entorno das

jazidas e da comunidade envolvida. Destacou que já existe uma consciência ambiental muito grande entre as empresas do setor, que estão bem atentas com os cuidados ambientais, desde o início da exploração das jazidas, assim como com o seu uso após o término da atividade.

João Bellato, representante do Sindicato das Indústrias de Calcário e Derivados para o uso agrícola do Estado de São Paulo (SINDICAL), complementa que a região se destaca pela exploração de minérios não metálicos, tipo que não tem valor agregado muito alto e não é voltado para a exportação. Ele comenta também sobre a importância de cumprir a regularização ambiental, destacando que as empresas hoje têm consciência ambiental devido à sua profissionalização. Frisou que o setor enfrenta dificuldades com a morosidade da renovação do licenciamento, como a ocasional demora da emissão de certidões de uso do solo. Outra questão são os conflitos entre a expansão da área urbana e área de mineração, que são inevitáveis principalmente nos municípios menores.

Gláucia retoma a discussão da diretriz 5, sugerindo que o detalhamento 3 fique: “Estimular o comprometimento dos mineradores de articular o uso futuro das cavas com atividades previstas nos planos diretores municipais, visando sua recuperação após o término da exploração”. João esclarece que esse uso futuro já tem que ser esclarecido no órgão ambiental no momento do licenciamento. Letícia explica que a ideia do detalhamento veio do Antonio Camargo, que frisa que o uso futuro deve contribuir com o desenvolvimento do município. Maria Cláudia complementa, dizendo que Camargo sugere verificar com a Prefeitura qual era o uso pretendido para aquela área, de forma que, ao término da exploração da jazida, a empresa responsável deve fazer os ajustes necessários para atender esse uso planejado anteriormente. Juliana explica que, segundo os participantes do setor, os PDs de Rio Claro e Limeira já especificam qual seria o uso futuro dessas cavas. Sugere, então, que sejam levantados esses itens desses PDs e que se veja a possibilidade de adapta-los para o nível regional.

Procedendo aos encaminhamentos, Maria Cláudia solicita que os membros do GT façam suas contribuições por escrito e mandem para o grupo por e-mail, para posterior discussão. Comunica também que a próxima reunião ocorrerá no dia 29 de maio.

#### **Encaminhamentos:**

1. Gláucia vai enviar uma sugestão de redação da Diretriz 5 para discussão;
2. Os membros do GT vão procurar nos Planos Diretores de Limeira, Piracicaba e Rio Claro, como a mineração está sendo tratada;
3. Os membros do GT tentarão obter mais informações sobre a questão da Habitação com as prefeituras, para apresentar na próxima reunião.