SEGUNDA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO ANO DE 2025, NA CÂMARA MUNICIPAL DE VOTORANTIM PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR NUMERO 6 DE 2025 DE AUTORIA DO EXECUTIVO

Aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (24/11/2025), às 19 horas e 08 minutos, nas dependências da Câmara Municipal de Votorantim, situada na Boulevard Antonio Festa, 88 – Centro - Votorantim, nesta cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, realizou-se a Segunda Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor de 2025, Na Câmara Municipal de Votorantim, à apresentação e discussão do projeto de lei complementar número 6 de 2025 de autoria do poder executivo. Assim, às 19h00 o Diretor do Legislativo Sr. Ademir, abriu a audiência pública da revisão do plano diretor de 2025 e iniciou desejando a todos uma boa noite e agradeceu a presença de todos e disse que fossem todos bem-vindos. E assim deu início a audiência. O diretor do legislativo colocou que a Câmara Municipal de Votorantim está realizando nesta segunda-feira, dia 24 de novembro, em dois horários, sendo as10 horas, e às 19 horas, as audiências públicas destinadas à apresentação e discussão do projeto de lei complementar número 06 / 2025, de autoria do executivo, que trata do plano diretor de desenvolvimento integrado do município, instrumento fundamental para orientar o crescimento e o desenvolvimento de nossa cidade pelos próximos anos 10 anos. O objetivo é construir um documento moderno, transparente e compatível com as necessidades atuais e futuras do município. E com o intuito de tornar esse debate ainda mais amplo e mais participativo, nesta audiência teremos algumas regras que servirão para dar espaço e voz a todos. Sendo assim, a pessoa que quiser se manifestar deve colocar o seu nome na lista. Cada pessoa tem direito a uma pergunta por vez. Após o seu questionamento, caso tenha outras dúvidas, volta para o final da fila para que o máximo de pessoas tenham tempo de se manifestarem. Cada pessoa terá 2 minutos para fazer a sua pergunta e após receber a resposta terá um minuto de réplica. Portanto, sejam objetivos em seus questionamentos para que esse tempo que temos aqui seja muito bem aproveitado e que este espaço seja efetivamente democrático. Para que ninguém saia daqui sem suas respostas, quem não conseguir se manifestar, pode encaminhar seus questionamentos para o e-mail ouvidoria@votarantim.sp.br. Todos os e-mails recebidos serão direcionados para a Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente e posteriormente encaminhada ao executivo. Essá audiência está sendo

transmitida pelos nossos canais da internet. Mas também para participação e acompanhamento da população que seguem a Câmara pelas redes sociais, também poderão encaminhar seus questionamentos por meio dos comentários na transmissão dessa audiência em nossa página do Facebook e no YouTube. Em seguida o diretor do Legislativo Sr. Ademir, Convida para compor a mesa diretiva o presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, Vereador Luciano Santos da Costa (Republicanos), professor Luciano da Camps que presidirá os trabalhos na mesa diretiva. Convida também a relatora da comissão, Vereadora Lucélia Matilde Ferrari, Lu Ferrária (PT). Da mesma forma, convida o senhor Carlos José de Almeida, Secretário de Obras e Urbanismo, para ocupar o seu lugar à mesa. Convida também o Sr. Leandro Batista Rodrigues da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, Convida ainda para se acomodarem no plenário, Srª Eliane Pereira de Castro da Secretaria de Meio Ambiente, Djalma Dias de Souza Filho, presidente da COHAP, Jonatas Elias Mena, Secretário de Mobilidade Urbana e o engenheiro Celso Carriel Diretor da Secretaria de Obras e Urbanismo. Em seguida passa a palavra ao vereador Luciano da Camps, para declarar aberta a audiência pública da Revisão do Plano Diretor 2025. Inicia sua fala desejando uma boa noite a todos e declara aberta a audiência pública do plano diretor. Cumprimenta e agradece a presença do público que está presente e daqueles que acompanham virtualmente. Esclarece que a revisão do plano diretor municipal é um processo essencial para garantir que Votorantim continue crescendo de forma planejada, organizada e sustentável. É, neste documento que se definem as estratégias para orientar a cidade que queremos nos próximos 10 anos. Uma cidade mais humana, inclusiva, equilibrada e preparada para os desafios futuros. O plano diretor é o principal mecanismo de planejamento urbano, nele são definidas as diretrizes para o uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, infraestrutura, desenvolvimento econômico, políticas públicas e todas as áreas que impactam diretamente a vida da população. Por lei, sua revisão deve ocorrer de formas participativas, reunindo sociedade civil, assim como poderes executivo e legislativo, entidades representativas e todos os cidadãos interessados. Destaca a importância da participação popular prevista no Estatuto das Cidades, Lei Federal de número 10.257 – 1.257 de 2001, que determina que a gestão urbana deva envolver a comunidade em todas as suas fases. Depois faz questão de deixar registrado algumas presença dos

vereadores e em nome da vereadora Lú Ferrari que é a relatora da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente. Cumprimenta o nobre vereador Roberto França (PL), assim como o presidente da casa de leis, o Vereador Rodrigo Kriguer (PSD), Também cumprimenta em nome do secretário representado na mesa diretiva, os outros secretários que estão à frente da Secretaria de Obras e Urbanismo e da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, o Sr. Carlos José de Almeida, (Carlota), também cumprimentou o Secretário Rodrigo Peralta (SESP). Também quero cumprimenta o Secretário que está à frente da Secretaria de Negócios Jurídicos e também de Mobilidade Urbana, o Sr. Jonatas Elias Mena. Cumprimenta o presidente da (COHAP), Companhia Municipal de Habitação Popular de Votorantim, o Sr. Djalma Dias de Souza Filho. Cumprimenta também o presidente do Sindicato dos Papeleiros, Sr. Marcão Papeleiro. Agradece pela presença e estendo os cumprimentos a todos os outros presentes na audiência. Assim passa a palavra para o senhor Secretário Carlos José de Almeida, (Carlota), que faz uso da palavra. O Secretário deseja uma boa noite a todos e a todas. Seguiu dizendo que Gostaria de agradecer a Deus pela oportunidade de participar da execução desse plano diretor, que é um momento histórico para cidade de Votorantim. Agradeceu ao prefeito Weber Manga, ao vice Rogério Pécora, por confiarem no trabalho de seu time. Agradeceu o Vereador Luciano da Camps, Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, a Vereadora Lú Ferrari, relatora e ao Vereador José Antônio de Oliveira (Gaguinho), membro da comissão e na figura do Presidente da Câmara Vereador Rodrigo Kriguer agradeceu a todos os vereadores, autoridades, empresários e os munícipes, assim como aqueles assistem pela internet. Coloca a sua imensa gratidão pela apresentação do documento técnico, resultado de um esforço de equipe que reflete o cuidado e o amor temos pela cidade de Votorantim. Somos nascidos aqui há mais de 58 anos no Hospital Santo Antônio, morador do bairro Chave, conheço muito a cidade e vimos tudo que aconteceu na cidade e podemos ver muitas coisas acontecendo aqui nessa cidade. O nosso objetivo aqui foi transformar, fazer um plano diretor, criando uma cidade mais bonita, mais organizada, com grande desenvolvimento econômico, transformando isso para a sociedade, para o munícipe com muita responsabilidade social e ambiental e nós começamos esse trabalho com grupo de arquitetos, um grupo pequeno inicialmente, que depois chegamos a um grupo bastante grande, com colaborações de arquitetos de outros estados

alguns com experiências internacionais, Nós tivemos uma colaboração muito grande, esse pessoal nos ajudou bastante a chegar nesse trabalho, nesse documento técnico. Então, fizemos três perguntas no início para poder chegar nesse trabalho: Onde estamos? Onde queremos chegar ou podemos chegar e o que fazer para chegar. Onde estamos? Foi traçado um diagnóstico com toda a equipe, analisando toda a cidade, os planos dos diretores, toda a história da cidade para sentirmos e sabermos onde estava a cidade nesse momento, onde podemos chegar. Salientou que o Prefeito Weber Manga, viu uma foto que vocês verão aqui na apresentação, ele falou: "Nossa, precisamos mudar a cara dessa cidade". Então foi daí que traçamos esse planejamento, buscando realmente mudar a cara da cidade, revertendo os munícipes. E aí o que fazer para chegar? Como fazer o plano diretor, que nada mais é que um planejamento estratégico, onde vai dar diretriz para nós conseguirmos atingir essas metas e objetivos. Esse plano, além de uma diretriz urbanística, ele é uma expressão de visão de futuro, ou seja, é o início de uma jornada com responsabilidade para que possamos garantir uma cidade mais justa, sustentável, acolhedora para as próximas gerações. Deixou seu muito obrigado a todos, destacando aqueles que acreditaram e contribuíram para o trabalho ser concluído. Agradeceu a Deus e a todos antes de passar a palavra para o Sr. Leandro, que também faz parte da mesa diretiva e que vai fazer a apresentação, quero lembrar a todos aqui que o Marcão Papeleiro é ex-vereador aqui da cidade de Votorantim e foi presidente aqui dessa casa de leis. Então, quero passar a palavra para o Leandro, que fará a apresentação inicial dos trabalhos. Leandro deseja uma boa noite a todos, antes de tudo, ele agradece a presença de todos, principalmente aqueles que estão desde a quinta audiência do Executivo, sem faltar uma, e também presente na Câmara. Isso é muito importante, é muito especial. E como Carlota falou, foram muitas mãos aqui para ajudar a elaborar esse plano diretor, inclusive a presença de vocês, as pessoas que enviam informações, que fazem pedidos, buscam vereadores. Então, o plano diretor é um resultado em conjunto. Isso é muito importante. Estamos falando do resultado desse conjunto até aqui no início, aqui tá escrito aqui equipe técnica. Então essa aqui é a equipe técnica de secretarias que foram envolvidas diretamente. Porque tem as secretarias que são envolvidas indiretamente que também, são muito importantes, mas a Secretaria de Obras e Urbanismo, que é SURB, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento, que é o SPD, a Companhia

Municipal de Habitação Popular, COHAP, a Secretaria de Meio Ambiente, a SEMA, e a Secretaria de Mobilidade, SEMOB. Deixo claro que ao longo do desenvolvimento, tivemos também que buscar outras secretarias, assim como os secretários, diretores das áreas, profissionais de várias outras secretarias, principalmente tributações, para poder dar continuidade e fazer um plano diretor mais justo. Vamos lá. Assim dá inicio a apresentação dos dados basilares da cidade rapidamente coloca que Votorantim atualmente conta aí com 127 mil habitantes aproximadamente, segundo o último levantamento, mas tem projeções já para este ano. Essa aí foi à última, em 2022, mas este ano já chega a 130 mil ou mais, Então assim, para verem o que estamos desenvolvendo no quesito população, crescimento populacional também saldo de empregos. Graças a Deus Votorantim conta com saldo positivo de empregos. Queremos mais empresas, atrair mais pessoas e com empregos de maior qualidade, com melhores salários. Então é necessário também melhorar o plano diretor. Nós temos quantidades positivas, mas queremos melhorar, inclusive ao longo deste projeto que foram feitas no setor de planejamento, fez também feiras de empregos. A administração toda foi um sucesso, alias está sendo um sucesso. Abertura de empresas também tem saldo positivo., queremos também modificar o tipo de represas para nossa cidade, no panorama geral, esses dados posicionam a cidade como uma das que mais gerou empregos e abriu empresas na região em 2025. Então imaginem, vermos hoje aqui nossas metas sendo atingidas, segundo esse plano diretor, se já estamos assim depois com certeza estará melhor. Quando tivermos a incumbência de dar continuidade ao plano diretor, que já estava sendo elaborado pela equipe anterior, existiam quatro (4) audiências do executivo, nós começamos com a quinta até a sétima, então assim, fizemos uma continuidade, foi feito um estudo anterior muito aprofundado, muito interessante e foi muito bem feito, E a gente pegou esses dados, o Secretário Carlota já até comentou aqui no início. Reunirmo-nos e fizemos as nossas atas, nossas reuniões e a avaliamos os planos anteriores. O plano que é vigente foi iniciado em 2015. E o resultado foi este mapa aqui, depois foi feita uma alteração de plano diretor. Então existe a revisão do plano diretor e também tem alterações ao longo de 10 anos, inclusive na lei do Estatuto das Cidades, fala que é desejável todo ano o plano diretor ser revisto, no mínimo ser para ser reestudado. Não precisa ser alterado, mas revendo é possível

alterar, porque a cidade modifica e pode surgir novas tecnologias, podem surgir ou ter coisas novas. Então é desejável que todo ano seja revisto. Olha que interessante, em 2015, existia um traçado de um anel viário, Vemos também aqui que em 2015 tinha esse roxo aqui, que são zonas industriais, Então tinha zonas industriais, aqui na região do bairro dos Morros e na região do Capoavinha, estava quase inteiramente área industrial, Já em 2019, vê essa nova alteração que foi feita tanto na parte de leis, assim como de algumas regras e também de mapas, Olha que interessante aqui, sumiu a região de indústrias aqui dos Morros e diminuiu também na região aqui do Capoavinha, isso não é muito legal, tudo bem, na região ali do bairro dos Morros, a gente até identifica que tem uma razão para isso. A região é muito acidentada é difícil levar indústria, já começa por água, esgoto. Trazer investimento naquela região seria difícil, além da topografia ruim. Uma área de morro. Mas aqui na região, por exemplo, do Capoavinha, é mais nobre para indústria mas foi reduzida. Começamos a perceber que era necessário rever. Tudo que está em cor, esse meio rosa aqui, salmão, são áreas rurais. São áreas rurais, então aqui também é complicado, porque a área rural tem outras normas. Então assim, acabamos estudando esses mapas e aí nós elaboramos metas para futuras alterações. E quais são elas: Primeira coisa, reintroduzir o anel viário. Vocês vão ver com mais detalhe daqui a pouco qual a razão disso. Nós percebemos no começo, claro, quando a gente pegou e viu, tentou estudar a razão que foi excluído esse anel viário, um anel viário, qualquer tipo de anel viário, rodovias, rios, linhas férreas, elas são cicatrizes para cidade. Elas impedem expansão, muitas vezes, quando você cria uma coisa assim, você inclusive muda até a característica de um lado pro outro. A gente analisou e viu que no projeto que a gente encontrou, inclusive nos arquivos, um projeto em DWG uns projetos sérios, existiam quatro conexões com a cidade. Então, assim, o anel iria conectar a cidade. Percebemos que ia ser uma coisa boa. Sem contar que por conta da topografia partes de vias existentes iam passar por baixo, por cima, etc. A gente percebeu que ia ser interessante retornar esse anel viário. É necessário ampliar áreas industriais pela por essa questão mesmo de desenvolvimento econômico. A questão é onde, como vocês vão ver logo aí também. Reformulamos as áreas industriais e residenciais, no plano diretor, no mapa 2019 foi criado ZIR (zona industrial, residencial e comercial), esse é o problema, pois gera uma mistura com três

tipos de zoneamentos, que a priori tem que estar bem setorizado. Então, criamos metas para poder amenizar isso. Atualizar mapas de nascentes com vistorias e laudos, inclusive já vinha ao longo dos anos muita gente reclamando disso. No plano diretor, nos mapas é que nós retiramos ali para mostrar para vocês. Existem manchas gigantescas verdes, denominadas zoneamento ambiental, (ZCA). Então assim, muitas delas nós percebemos através de comparação com o mapa do Google, que tinha áreas de plantação, áreas que não tinham nada a ver com de preservação ambiental. Então a gente percebeu que isso estava atrasando, mantemos no mapa as nascentes importante. Inclusive o nosso mapa agora, todas as nascentes e córregos estão detectados, Quem vai atualizar vai ser o investidor. A pessoa vai, a gente vai detectar no setor de obras e aí vai ter, o pessoal vai ter que chegar, vai contratar um escritório ambiental e trazer os laudos técnicos comprovando se tem ou não nascente, se tem córrego ou então áreas de matas e tipos espécies. Vamos elevar a taxa de ocupação industrial. Atualmente as zonas industriais têm taxa de ocupação de 50%, quando você tem um terreno de mil metros, só pode ocupar no nível térreo 50%. Isso estava acontecendo, tendo êxodos de algumas indústrias, estavam querendo ampliar sem sair do local, não podiam comprar áreas em volta, que já estava consolidado. Então assim, qual que é a ideia, é aumentar a taxa de ocupação, como muitas cidades estão fazendo, aumentar para 70%, assim a empresa continua aqui gerando emprego e também IPTU, para a cidade, temos que simplificar os zoneamentos, que atualmente são complicados. O pessoal que vai ver o mapa percebe que tem o mesmo nome, tem numerações de zoneamento. Isso causa confusão, principalmente pessoas que vem de fora, técnicos que vem de fora. Nosso objetivo foi simplificar os zoneamentos para que seja acessível o entendimento para todos e também simplificar e alterar o quadro um, que é o quadro mais importante que vocês vão ver logo à frente, temos também excluir taxa de conforto, que é uma coisa que só tinha aqui no plano diretor de Votorantim. Excluir o limite de altura através da largura de rua faz sentido em algumas áreas, mas não faz sentido na maioria delas, principalmente em vias largas, Reintroduzir corte de vias no mapa, que são desenhos de vias, que ficam mais fácil o entendimento. Expansão do centro, nós analisamos também, já tinha sido proposto anteriormente, nós não expandimos completamente como estava proposto, mas a gente fez uma expansão gradual e criamos as famosas avenidas potenciais, que vão ser as

CCS2, que são vias comerciais utilizando as avenidas já existentes, largas, assim também as futuras que virão, que tem essa vocação para ter potencial de centro. Então, avenidas largas vão poder ter uma um coeficiente de aproveitamento, pois vai poder multiplicar quatro vezes a área do lote, como se fosse uma zona central e criar usos e permissão de fachada ativa como incentivo. Fachada ativa é uma coisa que existe já há muitos anos, mas aqui em Votorantim quem fizer teráincentivos, assim todos ganham não somente o investidor, mas toda a cidade atualização do mapas de vias também, que vão ser atualizados as novas vias. Então aqui é o mapa vigente 2019 e aqui é o proposto. Vocês que em 2019, algo aconteceu. E aqui em 2025 vocês vão perceber que existem alterações em algumas regiões, mas vão ver com mais detalhes. Então, só pra gente rever, 2015, como era 2019 teve uma alteração da lei, já teve uma mudança significativa em 2019. A nossa alteração a pessoa que não mora em Votorantim vai poder ter acesso mais rapidamente. Fica mais fácil de entender áreas mais planas e áreas não planas da cidade. A primeira coisa aqui é observar essa seta vermelha, nós estamos retornando a inserção aqui do anel viário, de 2025, nós percebemos que ao longo desse anel viário existem conexões muito importantes, por exemplo, uma conexão que leva até a represa. A conexão, ela desce e entra nessa região (pode ir diretamente, sem passar pelo centro, sem contar a importância para desenvolver essa região. outra modificação é a seguinte. Existe aqui a região do Karafá, que antes estava com esta mancha aqui. Existe uma diferença de lote, eram lotes grandes, Nós criamos nessas três, nós juntamos em uma só, ficou mais simples, então agora é ZTR, tem também comparações o que era rural, transformamos em chácaras urbanas para dar desenvolvimento também. Isso foi possível mediante análise com a Águas e Votorantim, no bairro dos Morros, vai melhorar essa questão industrial da região também. Já há um estudo de expansão desse aterro sanitário. Aquela área ali que é uma das melhores da cidade pra indústria. Antes era rural, agora vai poder expandir a indústria ali, quase 1 milhão de metros quadrados de área só pra indústria. Tudo que é mancha amarela que vocês estão vendo é ZR2. É um tipo de zoneamento para lotes no mínimo de 140 m². Esta região aqui, ZR4, Então, vai ser uma região muito interessante. São mais de 3 milhões, 4 milhões de metros quadrados para novos empreendimentos futuros. O alto da Capoavinha, onde estava o ZIRK, agora foi ampliando também, as indústrias, onde tá a mancha vermelha, onde estão os ALPHAVILLES, e VILA FLORA.

expansão de alto padrão. A seta indica o centro, de Votorantim fica no canto e o centro vai ser expandido principalmente na região do shopping, a zona rural que foi diminuída, Nós não fizemos grandes expansões rural porque isso tem que ser feito de forma gradual, já na zona que antes chamava zona central predominantemente comercial, ficou mais simples o nome ZC, tivemos essa expansão . Aqui fica o shopping, toda essa área existe um grande vazio urbano, precisamos resolver isso na cidade. Esse é um grande problema das cidades, principalmente de Votorantim, são os chamados vazios urbanos, áreas nobres não ocupadas, a ideia é solucionar esse problema, trazendo a zona central para essa região. A ZR2. Percebam que existem essas vias novas, essas são as CCS2, que são corredores comerciais dois, que tem potencial de centro para poder levar ao comércio o desenvolvimento para todos os bairros possíveis. As R1 são as áreas são lotes maiores de 300 metros no mínimo traçado da avenida que sai da portaria dois da Vila Flora e vai se conectar com a João Leme dos Santos. Temos potencial de verticalizar corredores comerciais, que agora passaram a chamar corredores comerciais um. Quem implantar vai ter que deixar essa área de lazer coletivo. Ali tem córregos, Tem um lago. Muito bonito essa região está sendo previsto um parques no local, ali onde tá escrito ZI, Agora setorizamos mais a parte de zona industrial. Tudo que tá aquele roxo mais escuro é o ZIRK. Então aqui nessa região vai poder ter um tipo de indústria mais leve aqui, e um pouco mais pesado. Nessas áreas, na borda as industriais tem que deixar um recuo de 25 m de área verde, para amortizar. Muitas cidades já estão fazendo isso e estão solucionando uma parte desses problemas, de morar vizinho de indústrias. A ideia é que amenize esses problemas. Aqui, por exemplo, vai ter uma via que vocês vão ver logo aqui, que também vai servir também como amortização de uma distância aí dessa área industrial, aqui antes era ZR4 agora passou a ZR2, aqui já está a implantação do futuro Terras Alfa e toda essa região aqui já existe inclusive um Masterplan (plano mestre) maravilhoso para essa área. Já tem um traçado aqui de uma avenida. Essa avenida tem uma média de 32 m de largura, uma vista bonita, bem larga. Vai conectar duas rodovias, a cidade vai ficar mais fluida. Sem contar que aqui estamos prevendo uma CCS2 para ter potenciais nessas avenidas para futuro parques para cidade, aproveitando essas APPS para que fiquem abertas pra cidade. Antes essa área toda aqui era rural e agora vai passar a ser industrial, inclusive aqui é uma via já existente, é uma estrada que vai já está no plano

de melhorias, como um alargamento para que as futuras indústrias possam escoar melhor. Esse pedaço de expansão da parte será futuro aterro ali, a parte do Karaffá, que inclusive tem alguns usos para melhorar a parte comercial desse local, ZEU (zona de expansão urbana). A pedido da população, foi criado aqui a R3, pois já existe, está consolidado como chácaras. tem uma certa urbanização nesse local e agora eles vão poder, tirar matrículas, através da aprovação desse zoneamento, desse plano diretor atual. Essa aqui é a nossa Avenida Pedro Augusto Rangel, que se conecta aqui com a com a Avenida Jaziel de Azeredo Ribeiro. Vamos deixar a cidade mais conectada, a área central, essa região atualmente R3 e nas principais avenidas que já são bonitas e largas. Colocamos aqui também CCS2 para ter mais potencial de centro para essa avenida, para gerar verticalização, fomentando um Adensamento demográfico (concentração de pessoas em uma área geográfica menor), deu continuidade falando: vamos lá, projetando o futuro, usou a palavra para explicar para todos o que é essa CCS2 (corredor de comércio serviço 2). Primeira coisa que estamos criando nessas áreas é um incentivo urbanístico de fachada ativa. Imagina que aqui temos um lote, em frente a uma avenida CCS2. E você consegue aqui quatro pavimentos e mais meio, Quem for fazer no térreo de forma comercial, já ganha esse térreo na questão de computação de coeficiente de aproveitamento, não vai ser computado o coeficiente de aproveitamento do térreo, usando esse terreno de forma comercial, o investidor ganha 50% da área ocupada para você utilizar como metro quadrado no seu edifício. Na Europa tem muito isso para instigar as pessoas a ocuparem mais o centro, que são áreas normalmente muito caras. Em vez de ocupar todo o térreo, fazem fazer apenas, por exemplo, ocupam um pedaço, outro pedaço aqui, deixam esse espaço para uso como se fosse uma praça de uso público, assim você ganha 100% (cem por cento) da área que você não construiu para que você possa verticalizar. Então isto aqui seria a mesma conta que foi feito sem você colocar incentivos e agora aqui com os incentivos da CCS2. Então olha no vídeo, o quanto que verticalizou, Quanto que vale a pena. Mas tem mais nessas áreas como falta estacionamento na cidade, façam mais vagas de garagem, os dois níveis de subsolo não contarão como coeficiente de aproveitamento também. Só pensar como vai ser interessante. E ainda consegue multiplicar as praças da cidade, assim vai começar a ganhar mais adensamento demográfico (concentração de pessoas em uma área geográfica menor) vejam o exemplo aqui

do shopping Iguatemi, olha quanto vazio urbano existe na parte central da cidade, inclusive é uma das partes mais nobres da cidade. E é isso que nós queremos sanar com esse plano, é uma das metas. Poder causar possibilidades de ocupação dessas áreas que chamadas de vazios urbanos. Isso é muito prejudicial pra cidade de Votorantim, pois cresceu de forma espraiada , por isso é interessante você verticalizar o centro. O pessoal começa a ficar cada vez mais distante do centro. Com isso, você tem que ficar levando infraestrutura para os outros locais, escola, isso custa muito aos cofres públicos, com a verticalização, novos parques vão embelezar a cidade. Temos que ter orgulho da nossa cidade. Se começar a verticalizar nessa região e uma cidade mais decorada e bonita, com mais flores, mas é necessário ter recurso. Esses recursos vão vir de onde? Do poder privado, tá? Inclusive agora já temos leis aqui na cidade de adote praça, por exemplo, que as empresas vão poder adotar praças, os comércios, ou seja, uma coisa vai alimentar outra. Então esse paisagismo aqui vai poder ser financiado também, E áreas, por exemplo, que estão em vazios urbanos, que é bem na entrada da cidade. Como essa avenida aqui do lado, atualmente a gente vê que ela é bonita, ela é larga, mas ela é tímida, tem comércios tímidos, pequenos, muitos terrenos vazios. Outra área em nossas análises é a Gisele Constantino, uma área nobre, mas muito vazia. Uma área nobre que conecta varias vias, por exemplo, Fazendo a verticalidade e uso melhor do solo, os terrenos aqui vão poder ter comércio e verticalização de escritórios, prédios. E com isso todo mundo ganha. A verticalização no lugar certo é desenvolvimento para a cidade. Novas lojas de carros, livrarias, cafés, tudo aproveitando o térreo, alargando as calçadas. Continuando usando a Avenida 31 de Março, por exemplo, a avenida do bairro do Jataí, que tem uma cervejaria tem terrenos vazios que merecem verticalização para aproveitar melhor esse local. Tem um parque lindo aqui na frente que dá para ser mais aproveitado futuramente, ganhando uma área deverticalização. É o futuro desejável para o urbanismo. Quanto mais misto a ocupação, é melhor para o urbanismo. E com praças aos sábados e domingos, vão estar sempre abertas, comércio funcionando, aumenta principalmente a sensação de segurança. Nosso centro que é bem tímido, trouxemos uma ideia, parece um pouco exagerado, mas por que foi criada essa imagem com esses prédios aqui, estilo Dubai nessa região aqui na ier também vai ter direito de laje e vão ter também lajes com IPTU. Vai poder cruzar áreas públicas com pontes interligando, conectando construções e isso aqui vai ser pago IPTU. Isso aqui, essa lei, na verdade, é bom para

todos. Foi aprovado no Federal em 2017. Pessoas que, em cima da Casa da sogra, vão poder regularizar suas lajes, ter uma matrícula dessa laje, como se fosse um apartamento, Essa lei também consegue fazer, conexões debaixo da terra. E é essa ideia, criar possibilidades. Através de tudo isso, foi revisto os mapas e já foi montado as pranchas. Então, o primeiro mapa aqui que foi revisto, na verdade foi feito quase nada de alteração, foi dado apenas uma questão mais estética no mapa. Diminuímos as letras para ficar mais legível, ficou mais organizado, que esse primeiro mapa de macro ambiental que em minha opinião e também de vários técnicos do meio ambiente. É um mapa muito importante que as pessoas às vezes negligenciam. Temos uma cidade que existem questões específicas ambientais aqui. Então é muito importante toda vez que forem fazer algum empreendimento, analisar esse mapa antes. Esse mapa está indicando áreas de possível alagamento, topos e morros, áreas com inclinação excessiva que não pode construir, depois identificamos nesse mapa, você já vai saber se pode ou não pode comprar, portanto eles estão aqui esperando o mapa de zoneamento. Esse é o mapa número 2 (dois), que é o zoneamento urbano municipal da cidade toda. A nossa legenda tá um pouco diferente do mapa atual, já tem a CCS2 indicada nele. Tem também aqui, por exemplo, a ZTR sozinha aqui. E também tem essa ZCASA, aqui, que são corredores para essa parte ambiental, Isso aqui é uma coisa que a gente falou já no começo dessa atualização desses mapas. Claro, vai estar detectado onde é a nascente e até os recursos dessas nascentes, o recurso dos córregos, nos escritórios e ambiental. Isso fica melhor e mais justo, porque em muitas áreas a gente percebeu que tinha inclusive áreas que eram de antigas plantações de cana, etc. que estavam lá no mapa como se fossem áreas de preservação ambiental. Então, não, para não ter esses erros, agora nós criamos esse tipo de ferramentas para atualizarmos os mapas atuais. Isso aqui é uma legenda, É uma, perdão, é o carimbo de todos os mapas. Em 2015 tinha um carimbo bem parecido. Em 2019 foi retirado os nomes das equipes técnicas. Nós estamos retornando com os nomes das pessoas que nos ajudaram diretamente na elaboração do plano diretor, dos principais personagens, vamos dizer assim, tá? E ali mostra também o vice-prefeito, Pécora. E o Carlota ali também, que é o secretário da pasta de desenvolvimento ali da elaboração. Novamente agora o mapa 003, que é o mapa, o mesmo mapa de zoneamento, só que agora expandido ali com uma escala de 10.000-1 para 10.000, pede para dar um dar um zoom na área mais

urbanizada (Mapa 004) que é para poder, que é o mapa de vias, que eu convido a todos a depois baixarem e verem. Vocês vão ver que vai ter algumas alterações, já tem planejamento de melhoria de algumas vias novas, criação de novas vias. É muito interessante esse mapa também. Esse é um zoom do mapa, exatamente igual o mapa de urbano, mas agora só de vias. Esse aqui é o mapa de ZEIS, que de zoneamento de interesse social. Não teve alteração nenhuma da 2019 para esse. Está exatamente igual. E também, como falei no início, né, nós revimos também todos os quadros. Aqui existiam quatro quadros e nós fizemos uma revisão nesses quatro quadros. E o primeiro quadro que é o quadro um, que é o quadro que mais causava confusão nos técnicos, inclusive internos. Isso é uma coisa muito importante a gente deixar registrado, porque todos esses quadros tivemos ajuda da equipe técnica da própria prefeitura de revisão de projetos. Era uma antiga reclamação interna, que era um quadro muito complexo. As pessoas de fora não os entenderão, as de dentro também terão dificuldade. Tem um monte de fórmula matemática ali que, apesar de simples, causava muita confusão na parte de interpretação desses quadros. O melhor dos dois quadros vistos, nós passamos apenas um único quadro, inclusive na parte onde tinha aqueles cálculos, vai continuar tendo, são cálculos de recuo, mas de forma muito clara, você vai conseguir entender. E também tem esse anexo desse quadro um, que são textos, de complementariedade pra gente também entender melhor esses quadros. No quadro dois (2), que é um quadro com exemplos, de estacionamentos, de carga e descarga, tínhamos esse quadro que era bem básico, como era aquele primeiro. Mas nós ampliamos, fizemos mais detalhes de texto e também criamos alguns desenhos para ajustes. Não existia, por exemplo, em Votorantim e no nosso plano, tamanho de vaga mínima, porque também não tinha dentro do nosso plano. Então desenhamos com proporções iguais às cidades vizinhas, para que, quem faz projeto na região não tenha dúvida também. O quadro três (3), que antes era um quadro apenas de textos falando sobre vias agora vai ter ilustração, que é aquela mesma questão que falamos desde o começo. A nossa ideia é simplificar o zoneamento para que todos possam entender. Vejam que o quadro não mudou em nada. É o nosso quadro aqui de padrão de incomodidade. O que pode e o que não pode, é de incomodidade de cada zoneamento, Naquele quadro um (1), às vezes fala assim, incômodo um (1) e incômodo dois (2), é esse quadro atual. Então você tem que ver esse quadro aí. Veja não mudou

nada. Existiam também quatro (4) anexos na lei. De quatro nós mudamos para três (3). E o anexo que a gente excluiu é justamente o anexo que falava sobre a descrição do zoneamento em forma de texto. Esses quadros de descrição já estão sendo excluídos de todos os planos diretores atuais, iguais às de todas as cidades, porque a nossa tecnologia atual permite com precisão, assim como a lei do estatuto da cidade. Inclusive fala que tem que ser, por exemplo, precisam dos mapas para não precisar disso aí, por exemplo: tem que ser claro ou é um ou é outro. Antigamente, os mapas diretores eram inclusive feitos a mão, aqui em Votorantim, então não se tinha tanta precisão, então tinha que ter registros, como se fosse de matrículas. Isso virou como se fosse usos e costumes das cidades. Não necessita mais, inclusive, vale e vamos salientar que e até 2027 nós seremos obrigados a termos, por exemplo, georreferenciamento nas cidades com muita precisão. Tem muitas empresas que a precisão é de até 6 cm, olha só que precisão incrível. Então, olhem aquele anexo dois (2) e para o anexo um (1), que inclusive é o que pode e o que não pode para o uso. Ali tem os quinais inclusive das regiões. O anexo três (3) passou a ser anexo dois (2), que nada mais é do que um mini dicionário da lei. E o anexo quatro (4) passou a ser o anexo três (3), que aí sim são descrições de ZEIS. A ZEIS é diferente, como são lotes, tem que estar descritos exatamente com os confrontantes, como se fosse uma matrícula. Então elas estão a também, elas mantém a descrição de cada ZEI e basicamente é isso. Ele deixa claro que a ideia é melhorar a cidade, é trazer desenvolvimento, beleza e crescimento econômico. Então agora vamos mostrar a imagem final que o Secretário Carlota falou: Essa imagem é uma imagem muito curiosa que a fizemos a um pedido do Carlota mesmo, ali um com flecha em vermelho para vocês verem o que é Votorantim e o que é Sorocaba, para vermos como estamos no mapa, por alguma razão, um lado aparece muito verticalizado e rico, já o outro lado ali esta faltando esse desenvolvimento. E a nossa ideia é através desse nosso projeto no plano diretor que pretende garantir um desenvolvimento e uma organização para esse crescimento da cidade. Para que se torne esse crescimento mais organizado, bonito, sempre respeitando o espaço de cada um. Bom, é isso que tínhamos para dizer. Ele agradece e volta à palavra para o presidente Vereador Luciano da Camps. Assim que o vereador assume a palavra, coloca que gostaria de agradecer também ao Sr. Leandro pela excelente apresentação. O Vereador continua, falando qué agora passaremos para as

questões e para as respostas das questões, e a sua dinâmica. Primeiro, para fazer pergunta tem que falar com a Camila. A Srª Camila esta ali, se inscreve com ela. Cada pessoa tem 2 minutos para fazer a pergunta. Ah o responsável da pasta que responde pelo questionamento. Caso a pessoa ainda tenha dúvida, ela tem direito à réplica. Ele continua dizendo que gostaria de falar também., que quem não conseguir fazer o questionamento hoje, tem até o dia 27 do referido mês para enviar os questionamentos, na sequencia o vereador pergunta ao Sr. Leandro se é esse prazo mesmo, pois não tem mais prazo. Os vereadores sim tem um prazo até sexta-feira próxima, acho que é isso, para fazer as emendas e bem como o executivo também, sendo que o executivo pode trazer algumas questões. Mas se tiverem mais alguma pergunta a Srª Camila esta a disposição. Falou também que no dia de hoje a seu gabinete recebeu um e-mail, disse achar que foi o mesmo e-mail, que veio direcionado para comissão. O qual também foi mandado o para o SPD, que foi pela CAIROZ (consultoria de negócio), do Sr. Adenilson de Almeida Gomes, segundo ele, gostaria de solicitar mais esclarecimentos quanto ao critério utilizado para o enquadramento de áreas na cidade como zona de conservação ambiental, tendo em vista que não se caracterizam como área de preservação permanente, conforme lei número 12.651 de 2012. São diversas áreas que foram enquadradas como ZCA, mas não possuem curso de águas, lagoas, lagos, córregos ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, nem nascentes que possam ser consideradas como áreas de preservação permanente (APP). Caso haja uma justificativa legal para tal enquadramento, pede por gentileza informar quanto é à alíquota para cobrança de IPTU dessas áreas, considerando que nas áreas localizadas nos zoneamentos ECA, não irá ser possível realizar parcelamento de solo para a implantação de futuros empreendimentos. Entendemos que em áreas que estão localizadas dentro da zona urbana, consolidada e parcialmente em ZCA, os recursos das calhas de drenagem natural e dos córregos poderiam ser considerados como em outras cidades, sendo 4 (quatro) metros de córregos canalizados, assim com 6 (seis) metros de córregos não canalizados. Alguém pode responder a esse questionamento? deixando como uma pergunta aos presentes. Então o Vereador Luciano da Camps, pede para deixar o Sr. Leandro responder e então nos dizer o porque, já essa pergunta o pessoal já enviou para o planejamento e eles já haviam respondido, pois enviaram a algumas semanas atrás, inclusive dépois da quinta audiência, nós

recebemos um e-mail deles. Nós respondemos, mas não sei se não foi, mas vou responder aqui em público, que é melhor pois essa lei que ele fala, na verdade, em 2021 foi redigida uma lei nova para as áreas, consolidadas nas cidades. Os municípios agora têm liberdade para falar qual o mínimo de recuo de cada área consolidada, tanto em rios, em córregos e etc. Assim nós aqui utilizamos essa lei de 2021, que está no plano diretor. Ela está perguntando aqui das ECAs. E faz a seguinte pergunta ao público. Perceberam que no começo eu falei sobre elas? A nossa ideia, por exemplo, é de ter laudos técnicos é justamente para isso, para não gerar esse tipo de questionamento, antes, como foi falado, o mapa estava verde, tudo verde, Inclusive tem áreas de lotes que as pessoas já possuem e foi pintado de verde, falando que era uma área de preservação e de conservação ambiental. E não é bem assim, não se pode pintar literalmente e falar que é área de preservação. Tem lei que protege isso, inclusive ela fala qual que é a justificativa. Como não tem justificativa, por isso que as retiramos. Então, nesse nosso plano não tem essas manchas verdes, tem apenas os córregos e as nascentes. Aonde tiver, por exemplo, grandes massas arbóreas, tem que ser feito o laudo técnico, assim como também córregos. Então, essas massas arbóreas são também áreas de zonas de conservação ambiental, mas tem que ter critério ambiental, não é chegar e colocar no mapa sem critério. Como já foi falado sobre isso. E Colocando assim sua própria opinião, quando ele colocou como exemplo, algumas áreas, pediu também verem no mapa dentro do Google, aí percebemos que tinham áreas que quando você vai colocando para visualizar, vamos voltando à história da cidade, que no mapa Google todos consegue ver o histórico de expansão, consegue ver ali que são áreas que foram consideradas como ZCA (áreas de plantação), que agora não é para plantação, agora é campo. Então isso não poderia acontecer, para não ter esse problema mais e como não teve um critério técnico nesse mapa, nós retiramos. Depois das explicações, agradece novamente, ao senhor Leandro, na sequência falou, que se o Sr. Adenilson estivesse assistindo a audiência, faria questão de dizer que será enviado a sua resposta oficialmente por e-mail, depois que for encaminhado através da comissão e passou novamente a palavra, para as considerações finais ao nosso presidente da comissão Vereador Luciano da Camps. O qual agradeceu e parabenizou o Sr. Leandro novamente pela ótima apresentação e como não houve mais manifestações e

nem perguntas, disse: agradeço primeiramente a relatora Vereadora Lu Ferrari (PT), que contribuiu muito com o seu conhecimento técnico à comissão de política urbana e meio ambiente dessa casa, que juntos agradecemos ao secretário Carlota e ao Leandro pela apresentação e que também fizeram parte aqui da mesa diretiva, juntamente com sua equipe técnica da prefeitura de Votorantim. Agradeceu a todos os que contribuíram no processo decisório e na elaboração do projeto diretor de 2025. Agradeceu ainda aos participantes presentes, as autoridades e a comunidade em geral pelo tempo e contribuição. Agradeceu a cooperação e a participação popular para a construção de soluções mais eficazes, transparentes e legítimas. Não deixando de agradecer aos servidores da casa de leis que se dedicaram para que tudo ocorresse em perfeita ordem e harmonia. Reiterou o seu muito obrigado a todos, deu os parabéns pelo ótimo trabalho. E sem mais, desejou a todos uma ótima noite, e para que Deus os abençoasse e assim as 20 hora e 30 minutos, declarou a audiência pública do plano diretor encerrada, determinando que fosse lavrada Ata, que, após lida e aprovada, será assinada pelo presidente e demais membros da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente dessa casa de leis. Essa ata referente a audiência pública sobre a LOA (lei orçamentária anual), que passa a ser assinadas pelos representantes abaixo. Sendo eu Raul Bueno Rosa Junior _____ (assessor da mesa diretora)responsável por lavrar esta ata e dou fé a mesma.

_____
Vereador Prof. Luciano da Camps (Republicano)
Presidente da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente

_____
Vereadora Lucélia Matilde Ferrari (Lú Ferrari PT)
Relatora da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente

_____
José Antônio de Oliveira (Gaguinho PMB)
Membro da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente