



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

ATA DA SEGUNDA AUDIÊNCIA PÚBLICA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 11/2022

Aos quatro dias do mês de maio de 2022, às 18h45, no Plenário da Câmara Municipal de Ribeirão Preto, situado na Av. Jerônimo Gonçalves, 1200, conforme convite à população e publicação no Diário Oficial do Município em 18 de abril de 2022, foi realizada a SEGUNDA AUDIÊNCIA PÚBLICA para apresentação e discussão acerca do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2022, de autoria do Prefeito Municipal, que "DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, DE ACORDO COM AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.866, DE 27 DE ABRIL DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS". Essa audiência pública é promovida pela Comissão Permanente de Administração, Planejamento, Habitação, Obras e Serviços Públicos, presidida pelo vereador Elizeu Rocha, que também presidirá a audiência hoje. Participam ainda os vereadores Brando Veiga, André Rodini e Renato Zucoloto, além dos servidores Ane Elise de Souza e Luiz Gustavo Batistuti. O vereador Paulo Modas é representado, no ato, pelo assessor jurídico Moacir Canella. A mesa de trabalhos é composta pelo vereador Elizeu Rocha e Brando Veiga, além de José Antonio Lanchoti (arquiteto e urbanista da SPDU) e Amauri Francisco Lépre, Diretor de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal. Inicialmente, após agradecimentos e saudações de praxe, o vereador Elizeu Rocha aponta que as audiências foram amplamente divulgadas, com convites enviados à imprensa local, aos vereadores, que também receberam a íntegra do PLC 11/2022, hoje debatido. Salaria que esse projeto recebeu, até agora, 35 emendas, que serão analisadas pelas comissões permanentes e pelo Plenário da Câmara Municipal, na forma regimental. Destaca ainda que foram agendadas, e serão realizadas, audiências públicas um número superior ao previsto em lei, para efetivamente ouvir a população, captando o máximo de sugestões, observa Elizeu Rocha. Em seguida, tivemos as saudações iniciais dos vereadores Brando Veiga, Renato Zucoloto e André Rodini. Renato Zucoloto destaca que essa audiência cumpre um preceito legal, visando debater uma das mais importantes legislações da cidade, e há necessidade de uma maior participação da população nestas audiências públicas. Posteriormente, ocorrerão audiências complementares pela Comissão de Justiça (CCJ), aponta Elizeu Rocha. O vereador André Rodini chama a atenção que gostaria de ver Ribeirão Preto como uma cidade de "15 minutos", "mais arborizada, mais humana", e que todas as contribuições que se faz, nesta lei, visa atender mais e melhor a população de Ribeirão Preto e seus visitantes, já que hoje a cidade é o centro da Região Metropolitana. Dando continuidade, José Antonio Lanchotti faz uma segunda apresentação aos presentes, falando sobre as unidades de ocupação planejada, especialmente o disposto no Título II do PLC 11/2022, conforme apresentação que segue em anexo. O vereador Elizeu, em seguida, informou que a Coordenadoria Legislativa da Casa distribuiu, a todos, formulário para que sejam colhidas sugestões e indagações dos participantes. As sugestões podem ser encaminhadas, também, via e-mail, aponta o presidente da Comissão Permanente. A audiência seguiu com manifestações dos participantes, como o Sr. Amarildo Ferreira de Menezes, que reside no Jardim Canadá, e aponta que abrir os bairros do Alto da Boa Vista e Boulevard para zona



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

mista, fez com que existam hoje nestes bairros muitos imóveis para locação e venda. Destaca ainda que se o Jardim Canadá, ao se tornar de uso misto, seria a "decadência do bairro", como já foi dito em outra reunião. Pede, então, cuidado e cautela para transformar aquele bairro (Jardim Canadá) para uso misto, já que lá existem muitas áreas públicas, de preservação, área verde, cuidadas pelos particulares. Amarildo aponta que deve-se manter esse bairro como está nas escrituras, residencial unifamiliar, e não vê necessidade da transformação do bairro em uso misto. Abrir mais um bairro para comércio será "depreciar", destaca. Chama a atenção que transformar o bairro em uso misto vai acabar com as áreas verdes, fauna, pássaros, a área do SAERP, arrematando que ninguém precisa de comércio do bairro. Pede, ao final de sua manifestação, cautela. Em resposta, José Antonio Lanchoti esclarece que o projeto não altera o uso do Jardim Canadá, ou seja, o bairro não está sendo transformado em zona mista. O Boulevard, Alto da Boa Vista, ficaram degradados porque as pessoas quem moravam lá, muitos faleceram, e outros fora embora do bairro, e havia uma lei municipal, não cartorial, que não permitia verticalização. O bairro acabou ficando com perfil comercial, e agora, na região do Boulevard, Alto da Boa Vista, que hoje estão somente comerciais agora poderá verticalizar, com estímulo para verticalização, com comércio no térreo. Reforça que o Jardim Canadá não terá alteração para zona mista. Adiante, Amarildo chama a atenção para as emendas, ao todo 35, querendo saber se não tem nenhuma delas alterando para o uso misto o referido bairro e em resposta, Elizeu Rocha fala que todas as emendas podem ser consultadas no site da Câmara Municipal, e que terminando as 3 reuniões (audiências públicas) desta Comissão Permanente, serão feitas audiências pela CCJ, onde as emendas serão analisadas, para só depois ser votado o projeto em Plenário. Todas as emendas estão disponíveis publicamente, na internet, para todos, e que a restrição do Jardim Canadá está sendo respeitada. Em seguida, Ricardo, morador da Ribeirânia, disse que os moradores deste bairro também têm algumas preocupações, inclusive com a Rua Abrão Issa Halack, e do lado da Ribeirânia ficou estritamente residencial, e do lado da Maurílio Biagi, permite-se tudo, onde temos faculdade, hotéis e até boate, e que não faz sentido ter uma residência defrente à uma boate. Sugere que se crie nas ruas limítrofes determinando que o que se permite de um lado, seja permitido do outro, na forma de exceção. Essa é a preocupação do pessoal desta via, que está muito desvalorizada, com metro quadrado mais barato que o bairro Cândido Portinari, afirma. Elizeu Rocha pede que Ricardo coloque sua sugestão por escrito, para que seja analisado pela Comissão Permanente. Continuando, o vereador Renato Zucoloto se manifesta acerca das ruas lindeiras, limítrofes, sugerindo evitar que numa mesma rua haja permissão de uso comercial de um lado, e de outro não. Destaca que todas as emendas, depois de compiladas, serão submetidas à audiências públicas. Em seguida, comenta emenda nº 30, proposta pelo vereador André Rodini e indaga, em seguida, sobre o art. 222 do PLC 11/2022, sobre a expandir a zona de expansão urbana. José Antonio Lanchoti responde que no quadro 7 existe uma relação de ruas e vias que são corredores comerciais, e naturalmente ao longo do tempo o perfil comercial destas vias foi acontecendo, e agora a legislação assim reconhece, exemplo da Rua Hudson. Cita, ainda, o exemplo da Av. Costábile Romano, hoje também corredor comercial. A Rua Abrão Issa Halak já está no quadro 7, é uma zona de corredor comercial "R", com restrição, a exemplo da Av. Carlos Consoni, afirma Lanchoti. O que pode aparecer lá? Aquilo que o zoneamento permite, permitindo índices de risco ambiental 1,5, e muitas coisas poderão aparecer na Rua Abrão Issa Halak, dos dois lados. Sobre o art. 222, Lanchoti informa que esse artigo foi colocado no projeto porque a Prefeitura recebe alguns pedidos de instalação de empresas, de usos industriais, que estão na zona rural, e lá, o licenciamento é feito pela Cetesb, não pela Prefeitura. Nessa situação, a Secretaria de Meio Ambiente irá se manifestar, avaliar o impacto ambiental ou produção



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

agrícola, que traga prejuízo para a cidade. Os parâmetros de construções que precisam ser seguidos é questão de obras, gabarito, altura, recuo, ventilação, etc. Não há nenhum problema em fazer uma expansão urbana para determinado local, o que precisa ver é se Quando se fala o porquê da expansão urbana ou não expansão urbana, precisa realmente se o local tem características para uso urbano, porque não podemos esquecer que quando se faz expansão para área urbana é preciso garantir todos os serviços urbanos, água, esgoto, transporte coletivo, coleta de lixo, e às vezes uma atividade muito distante da malha da cidade onera muito o Município. É preciso avaliar caso a caso. Lanchoti fala que algumas áreas estão sendo estudadas, e demora, cinco, seis, sete anos, e não há nenhum problema em fazer a expansão da área urbana. Lembra ainda que uma alteração do perímetro urbano ou de expansão urbana estamos alterando, na verdade, o Plano Diretor, e teria que ter um artigo na Lei de Parcelamento que alteraria a outra lei, devendo ter esses cuidados técnicos. Havendo demanda, segundo ele, não haveria nenhum problema. Respondendo a outra questão, Lanchoti fala que escalonar os índices de coeficiente (um) de aproveitamento de construção fala que esse índice é recomendado dessa maneira pelo antigo Ministério das Cidades, hoje Ministério do Planejamento e Desenvolvimento e baseado no Código Civil. Grande parte dos Municípios que se estudou, à época, trabalhava com índice um. Pode ser maior, pode, mas será onerado. Essas situações de se ter uma ocupação acima do tamanho do terreno, a lei fala que será onerosa, e quando será onerosa, quando na verdade irá trazer algum tipo de ocupação que traz custo para cidade. Algumas atividades, como hospital, não serão cobradas. Lanchoti fala que com os incentivos, a gente consegue fazer com que se traga uma boa qualidade e uma situação muito permissiva neste momento os incentivos não serão aplicados, porque não há mais o que incentivar. Cita exemplo. Sobre a pergunta, a alteração exigiria a alteração do Plano Diretor, o índice seria alterado somente em eventual revisão do Plano Diretor. Complementando, Luiz Gustavo Batistuti fala que temos o PAR, que será muito importante com relação ao levantamento das regiões da cidade onde há interesse no adensamento, e isso vai até equalizar a questão da outorga, exemplificando em seguida. Renato Zucoloto fala ainda sobre o Decreto de contrapartidas, o Decreto 273, e Lanchoti responde que de início pensou-se em trazer o decreto de contrapartidas para dentro da lei, mas a tabela dele exigirá adequações, e basicamente as contrapartidas acontecem em empreendimentos urbanos, e a outorga mais em edificações, e muitas vezes isso irá se sobrepor. Quando houver sobreposição, se paga um ou outro. Não haverá sobreposição de pagamentos, destaca. Amauri Lépre fala que a lei recepciona o decreto de contrapartidas, inclusive cita o número dele, e no Planejamento, na parte de Urbanismo, existem dois colegiados: o GAP e o CCU, e essa Comissão de Controle Urbanístico quem cuida de contrapartidas. Observa que a tabela precisará ser corrigida, e já se abriu uma comissão para analisar isso. A contrapartida é diferente da outorga, e a equipe optou por substituir uma pela outra. Continuando, João Pedro Silva de Toledo, moradora da Vila Amélia, e representa o Comitê de Transparência, e observa que a lei dá um grande incentivo para a iniciativa privada, e tem como preocupação não ter um incentivo maior para que obras sejam realizadas em áreas mais pobres. Indaga se esse incentivo está no referido projeto. Lanchoti fala que algumas obras fazem parte do planejamento de obras da cidade, e estas irão acontecer, dentro de um programa ou do orçamento do Município. Essa lei, aponta, tenta fazer com que a própria iniciativa privada faça alguns investimentos e porquê isso? Antes de pagava para a Prefeitura, e ela fazia a obra, agora o particular faz direto, o que é mais rápido. Cita exemplo, em seguida. Ressalta que é possível que o empreendimento de uma região traga benefício para outra região, não está amarrado ainda, porque depende de estudos e não se tem isso finalizado. Amauri Lépre fala que os incentivos, nesta lei, estão muito voltados para o Centro, onde se tem vazios urbanos, e na Lei de Incentivo Social existem



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

sim mecanismos de cobrança, com uma preocupação do Município sim com os mais necessitados. Prosseguindo a audiência pública, se manifesta Paulo, morador do Jardim Canadá, e indaga de quando houve a revisão do Plano Diretor. Em resposta, Lanchoti fala que no Plano Diretor, a revisão dele, foi utilizada a base de 95 mas modificou muito, foi quase um texto novo. Aconteceram em torno de 20 audiências, com muitas audiências, muitas na escola Alpheu Gasparini, tivemos ainda na AEAARP, teve ainda audiências do Poder Legislativo, e acredita que estas ainda estão no site da Secretaria de Planejamento. Elizeu Rocha fala que numa das audiência da Lei de Habitação de Interesse Social o Plenário da Câmara estava lotado, com mais de 200 pessoas. O vereador ainda aponta que a Comissão está aqui ouvindo todos, discutindo, recebendo sugestões. Os técnicos fizeram um trabalho maravilhoso, e é preciso ter participação popular para que possamos fazer as alterações. O vereador Elizeu Rocha ainda destaca que a Coordenadoria Legislativa disponibilizou a todos os presentes formulários para que estes anotem e enviem suas sugestões, destacando que além dos formulários físicos, serão colhidas também sugestões porventura envidas via *Youtube* e *Facebook*, atuando essa Comissão sempre com a máxima transparência possível, visando a plena informação de todos, ressalta o vereador. Ao final, este agradece e relembra que a próxima audiência pública ocorrerá na próxima quarta-feira, dia 11 de maio, as 18h30, neste mesmo local. Após manifestações finais dos participantes, nada mais tendo a tratar, o vereador Elizeu Rocha destacou que todas as 38 emendas apresentadas até agora ao PLC 11/2022, em números atualizados, estão disponibilizadas no sítio eletrônico da Câmara Municipal, encerrando, em seguida, essa audiência pública às 20h48. A audiência pública foi integralmente gravada em mídia áudio-visual, fazendo parte desta ata, conforme disposto na Resolução nº 46/18. Link de acesso ao *Youtube*: <https://www.youtube.com/watch?v=GaSB9oSKm0g> Assim, eu, Fernando Silvério Borges ~~auxiliar legislativo designado~~, lavrei a presente ata que depois de lida e aprovada, vai assinada pelo vereador abaixo.


ELIZEU ROCHA
Vereador