

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

OFÍCIO VEREADOR Nº 994/2019

São Roque, 14 de novembro de 2019.

Ilustríssima Senhora,

Venho por meio deste, encaminhar o Ofício 765/2016, onde constam 20 plantas de loteamentos e condomínios (regulares e irregulares) em nosso Município para contextualizar a posição deste Vereador referente à Revisão do Plano Diretor à Empresa Biosslena de Inteligência Urbana.

Em 2006, o Poder Legislativo juntamente com o Poder Executivo, após inúmeras discussões, aprovaram o Plano Diretor vigente atualmente. Nessa ocasião, lamentavelmente o Poder Executivo não tomou o devido cuidado que o atual Prefeito está tomando no que tange à contratação de equipe técnica para fazer reuniões com a finalidade de discutir os pontos dúbios, além da sociedade e o corpo técnico da prefeitura, também com os Vereadores que analisam a proposta do Plano Diretor. Observa-se que, lamentavelmente, em 2006, aprovou-se uma Lei, que este Vereador entende ser a mais importante do Município, de maneira equivocada, pois passados praticamente 13 anos da vigência da mesma, o que se observa é o seguinte:

O desenvolvimento ideal ocorreu apenas na sede do Município, perceptível no que tange à quantidade discrepante de construções de condomínios, casas e pequenas empresas comparado aos bairros periféricos. Nesse sentido foi beneficiada pequena parcela da população do Município que já gozavam dos serviços básicos da sociedade, como água, esgoto, luz elétrica, iluminação pública, rede de captação de águas pluviais, asfalto e etc.

RECEBIDO  
Giovanna Uliana  
14/11/19

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarsaoroque.sp.gov.br](http://www.camarsaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br](mailto:camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br)

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Pode-se observar que o contrário da finalidade do Plano Diretor ocorreu com as regiões mais afastadas, essas que regrediram. Na discussão, em 2006, o Poder Executivo já tinha conhecimento que a nossa cidade, entre as décadas de 60 e 90, já tinha implantado um sistema de loteamento e condomínio nos quatro cantos do Município, esse apontava que em alguns momentos, por determinação da lei, não se fazia necessária a infraestrutura, mas em outros, também com determinação legal, fazia-se essa imposição. O que se observa é que nos governos da referida época, não cobraram essas infraestruturas, resultando num grande número de loteamentos regulares e outros irregulares. Muitos foram feitos sob a fachada de condomínio e que hoje se transformaram em loteamento ou aglomerados residenciais que também não foram cobradas as devidas infraestruturas necessárias. Ocasinou nessas regiões, em destaque, a delimitação das áreas de mananciais. Nesse caos, 70 a 75% dessa região já se encontram parcelados; alguns regulares, outros irregulares, sem qualquer infraestrutura. Portanto, nesse momento que se discute a revisão do Plano Diretor, deve-se tomar como exemplo a região de chácaras de mananciais que se replicaram nos quatro cantos do Município; Pavão, Canguera, Mombaça, Campininha, São João Novo e etc. Portanto, a revisão tem que ser observada nesses pontos. Desse revés, sobre a situação já existente, questiona-se a solução e além dela, possíveis novas complicações futuras. Este Vereador, que é morador da região, humildemente questiona se seria legalmente possível, onde já estão implantados os loteamentos e condomínios que giram em torno de lotes de 1000, 1500, 2000, 2500, 3000 e até 6000m<sup>2</sup>, como podem ser verificados nas plantas em anexo, o desdobramento desses lotes, garantido no novo Plano Diretor. Um único desdobro, conforme o tamanho do lote e um segundo desdobro, caso seja um lote muito extenso, com o intuito de retomar o crescimento na região, pois está comprovado que no atual modelo, não existe interesse dos proprietários em investir no local em virtude dessas limitações. Já que tem-se lotes de metragem partindo de 1000 a 6000m<sup>2</sup>, que fique claro no Plano Diretor a possibilidade de anexação de um ou mais lotes para a

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasoroque.sp.gov.br](http://www.camarasoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br](mailto:camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br)

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

construção de condomínios de lotes ou de casas. Procura-se, portanto, o respaldo jurídico no Plano Diretor para anexação de dois ou mais lotes para a implantação de condomínios de lotes ou de casas. Os empreendedores que vierem a se beneficiar desse sistema, em contrapartida, deverão ajudar ao Município através de investimentos de melhoria nas vias públicas desses locais e se possível, nas demais.

É sabido que por Legislação Federal e Estadual que as regiões denominadas "áreas de mananciais", quando for implantar um novo empreendimento, há a necessidade de reservar 50% da área que se pretende parcelar, por ex.: se um empreendedor tem uma área de 200.000m<sup>2</sup>, o mesmo tem de preservar 100.000m<sup>2</sup>, situação essa que não ocorre nas outras regiões que não sejam consideradas "áreas de mananciais". Porém, as áreas de mananciais são essenciais no que tange a manter o abastecimento de água do Município. Hoje pode-se falar que o abastece em sua totalidade. Nesse sentido, este Vereador propõe que, por questões de Justiça e Igualdade, que todos os empreendimentos que venham a serem feitos pelo novo Plano Diretor, sigam uma regra na qual o interessado que pretenda construir na área central do Município, em regiões que a legislação não obriga a reserva de 50%, esse mesmo tenha a obrigação de adquirir uma área, de preferência dentro da área de mananciais, e seja cravada na matrícula do empreendimento que o mesmo, em regiões que não tenha essa obrigação da reserva de 50% da área, adquira a diferença para chegar até os 50% em área de mananciais. Propõe-se isso, pois quando se fala em sede do Município, a mesma já conta com toda a infraestrutura necessária para o empreendimento, ou seja, mesmo pelo fato do valor do terreno ser mais caro, o custo para o empreendedor é muito menor.

Discutindo-se, de maneira avançada, sobre a "área de manancial", onde já se parte de início com a obrigatoriedade de preservação de 50% da área que se pretende parcelar, o lote já tem grande contribuição para a manutenção do abastecimento de água. Questiona-se, como seria possível buscar um equilíbrio para a implantação de um empreendimento novo nessa região, sendo que não se consegue as aprovações dos órgãos

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

competentes sem que tenha toda a infraestrutura (esgoto encaminhado a uma estação de tratamento ou individual; captação de água da chuva; iluminação pública, pavimentação e etc). Portanto se observa que atualmente, tal região, reduzida de capacidade da área, seria possível atingir o objetivo discutido na Comissão de Assuntos Relevantes em que o lote teria que ser no mínimo entre 200 ou 240m<sup>2</sup>, pois assim facilitaria para o proprietário, garantindo ainda a possibilidade de um segundo pavimento, nesse modelo de lote. Como exemplo, um lote de 200m<sup>2</sup>, o proprietário que decidir fazer uma casa com 2 andares utilizando uma área de 80m<sup>2</sup> terá uma casa de 160m<sup>2</sup> (80m<sup>2</sup> térreo + 80m<sup>2</sup> do primeiro andar), sobrando ainda uma área permeável de 120m<sup>2</sup>. Seria algo que poderia desenvolver essas regiões que hoje se encontram travadas, estagnadas. Automaticamente com a presença da população, o Poder Público se sente acuado e obrigado a buscar soluções de melhorias nessas localidades, além de um aumento na arrecadação que financiariam essas melhorias.

Conforme as propostas sugeridas, deve-se deixar mais claro nesse novo Plano Diretor, sobre a necessidade obrigatória da Sabesp discutir a implantação urgente de no mínimo uma ou mais estação de tratamento de esgoto em nosso município. Na busca de solução para viabilizar a valorização desses parcelamentos já existentes nos quatro cantos de nosso município, bem como a implantação de abastecimento de água potável da maneira usual ou através de poços artesianos.

Ainda consoante ao novo Plano Diretor, este Vereador sugere que seja incluída às margens da Rodovias Raposo Tavares, Lívio Tagliassachi e Engenheiro Renê Benedito Silva no Plano Diretor como áreas possíveis para a implantação de pequenas e médias empresas. Nesse sentido, que sejam criados corredores de áreas industriais. Há uma discussão para que seja preservada uma metragem do eixo das estradas acima citadas, bem como em outras demais estradas, ex.: Carmo, Aguassai, Caeté, Saboó, Estrada Do Vinho, Quilombo do Carmo e outras. Entre 15 à 20 metros. Essa proposta tem que ser bem analisada, uma vez que às margens dessas

6

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasoroque.sp.gov.br](http://www.camarasoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br](mailto:camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br)

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Estradas existem inúmeros loteamentos sendo a profundidade já é definida, que variam entre 30 a 60m de profundidade ou até menos. E se essa proposta das metragens acima citadas prevalecerem, podem ser prejudicados muitos empreendedores nas margens. Nesse sentido, uma alternativa seria que tivéssemos duas possibilidades: os que se encontram nas condições de loteamento tenha uma metragem e para os novos empreendimentos que não se enquadram nessa situação, tenham metragem diferentes. Até porque, por se tratar de uma Estância Turística, temos que tomar todos os cuidados possíveis para que a nossa população tenha condições de desenvolver investimentos no Município que busque rendas para suas famílias. Essa situação, ora proposta, estará beneficiando a todos. Cita-se como exemplo com o intuito de facilitar o entendimento; caso essa modalidade já estivesse no atual Plano Diretor vigente, aquele grande empreendimento que está acontecendo na Estrada Turística do Saboó provavelmente não seria implantado.

Conforme a reunião do dia 13/11/2019, foi apresentada a possibilidade de no novo Plano Diretor ter a situação MISTA, isto é, na mesma região residencial poderá estar acontecendo também a implantação de pequenas empresas, bem como prestadoras de serviço. Este Vereador vê essa proposta como positiva, uma vez que nossa cidade, já de muitos anos, tem uma característica de inúmeros loteamentos nos quatro cantos. Temos que fazer o possível para levar a esses locais a possibilidade que hoje se encontra vedada no atual Plano Diretor, que é pequenas e médias empresas nessas regiões, bem como prestadoras de serviços gerais. Portanto, se faz necessário que a questão de prestadores de serviço deva estar previsto no novo Plano Diretor para toda a extensão do município. Lembrando que atualmente é comum as pessoas trabalharem em suas residências e isso configura a prestação de serviço.

Sugere-se também, que o novo Plano Diretor deve deixar claro que todas as contrapartidas, sejam elas já com os loteamentos, condomínios, empresas existentes, bem como os novos possíveis empreendimentos, caso sejam em pecúnia, esses recursos sejam investidos na

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

área de construção do próprio. Também se busca através deste a clareza na informação de que se deve investir aqueles recursos obtidos naquela mesma região.

Este Vereador sugere que seja analisado nos quatro cantos do município, caso existam empreendedores que venham ter interesse em implantar empreendimentos verticais com as estruturas necessárias, que sejam garantidas à essas construções podendo variar de 4 a 12 pavimentos, por exemplo, tanto como residencial quanto para abrigar escritórios de prestadores de serviço.

Solicito também, uma análise profunda se o atual Plano Diretor Ambiental que se encontra em tramitação nesta Casa de Leis não gera conflitos com as proposições deste Ofício, bem como das demais apresentadas através da CAR (cópia anexa) e demais sugestões apresentadas pelas sociedades, entidades de classe, entre outros.

Na certeza de que dispensará especial atenção a este Ofício, desde já agradeço, renovando meus mais sinceros protestos de elevada estima e de distinta consideração. Além de esperar ansiosamente a manifestação, por parte dessa conceituada empresa e por escrito, sobre os tópicos apresentados neste Ofício.

Atenciosamente,

**E TELVINO NOGUEIRA**  
Vereador

À  
Ilustríssima Senhora  
**GIOVANA ULIAN**  
MD. Engenheira Civil e Diretora Executiva da Empresa Biossplena