



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

### 22ª Reunião da Comissão de Sistematização – zona urbana

Aos 27 de abril de 2023, às 19h30, no Plenário da Câmara Municipal de Valinhos, foi realizada reunião/debate, sendo esta a 22ª reunião. Participaram os vereadores Gabriel Bueno, Alécio Cau, Thiago Samasso, Luiz Mayr Neto, Alexandre Japa, e representantes dos vereadores Fábio Damasceno e André Amaral, além de Marcelo Yoshida, que não integra a referida Comissão.

O novo presidente da Comissão, vereador Gabriel Bueno abre a reunião agradecendo a presença de todos e explicando que a reunião vai tratar da zona urbana, destaca a importância de ouvir a população, explica que ainda haverá a audiência pública, após as reuniões setoriais. Conta que as indicações dos moradores serão colocadas em ata para posterior discussão da Comissão sobre a viabilidade de cada ideia e que a contribuição de cada um é muito importante. Explica a dinâmica das perguntas e ressalta que todos os gabinetes dos vereadores integrantes da Comissão estão de portas abertas.

O relator, vereador Alécio, também agradece a presença de todos, destaca o trabalho construtivo na pauta das regiões, que a comissão vem analisando as ideias e o trabalho é aprimorar o que veio da prefeitura e que cada reunião é um aprofundamento de estudo. Que o desafio é deixar Valinhos dos próximos 10 anos melhor que hoje.

O vereador Thiago Samasso explica sua entrada na Comissão depois da saída de Conti e que veio para somar, ressalta ainda a participação popular e diz que a ideia da Comissão é fazer o Plano mais adequado possível, olhando para as demandas com carinho e seriedade e que agradar a todos será impossível.

O vereador Mayr parabeniza a todos que foram pela dedicação e que trabalhar no Plano não é fácil. Diz que tem estudado o Plano Diretor e que a cada vez que lê, aparece algo diferente e que o fardo é pesado. O Plano Diretor que veio não é o sonho dos valinhenses e que a vontade é atender a população. Destaca que existem pontos conflitantes internos, cada um tem um ponto de vista e a ideia é chegar no consenso e que a sociedade vai ainda ter a oportunidade de ver as emendas e o resultado final e de falar antes de votar. Ressalta que se o Plano tivesse vindo mais pronto, seria muito mais fácil, mas que a Comissão está tendo que aparar muitas arestas.

O vereador Alexandre Japa destacou que tudo o que é falado é anotado e rodas as pautas serão debatidas.

A palavra é aberta aos moradores, iniciando pelo Sr. Panuto, que disse ter vários assuntos para abordar, mas que, pela questão do tempo, falaria apenas um, que era a zona de centralidade, que é uma novidade no Plano Diretor, que não existe hoje. Dá como exemplo prático o bairro que mora, que a sua rua é divisa entre indústria e residencial, e que está no Plano Diretor como zona de centralidade e poderá ter atividades diversas. Questiona os parâmetros de área ocupada como centralidade, pois uma lista de atividades permitas e que isso assusta. Afirma que tentou entender os critérios que determinam as zonas de centralidade ainda nos debates da prefeitura, mas que não foi esclarecido como se determina as atividades não residenciais. Ele diz que a área não residencial 4. para ele, está consolidada hoje na



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

região central. Diz que somou tudo e são 194 ruas como zona de centralidade e que já falou sobre isso individualmente com Gabriel, Alécio, Mayr e Conti e que isso é uma coisa que tem que ser reavaliada. Fala que seu bairro, Country Club, começou essencialmente com chácaras, abriu-se para algumas empresas, e que agora terá 3 ruas em zona de centralidade, e que não há critério. Explica que o bairro tem ruas sem saída e que não tem condição de abrir para empresas e outras atividades. Fala que a tabela não é clara e alerta para que os presidentes das associações de bairro olhem para essa questão das zonas de centralidade.

A Dra. Sandra diz que acompanha muito tempo o Plano Diretor com as entidades e que no centro existem muitos terrenos vazios, não se vê motivo de expansão urbana em outras áreas, como o Joapiranga de 5 mil metros para 500 metros, uma vez que existem vazios urbanos. Questiona o número de pessoas que irá aumentar nos bairros e sem infraestrutura e aparelhos públicos. Diz que a cidade enfrenta problemas seríssimos, como mobilidade urbana, diz que mora no CLT e que o trânsito lá está pesado, com ruas estreitas e questiona o que vai acontecer se a Fonte Sônia virar um super loteamento. Diz que é preciso pensar em equipamentos públicos, por exemplo, cisternas, áreas de permeabilidade, que tem que estudar todos esses aspectos antes de falar em expansão urbana.

O presidente da Associação de Moradores do Joapiranga, sr. Paulo, perguntou se a Comissão tentou diminuir o número de zonas e os tipos ou se pensam em aumentar, porque toda região tem sua especificidade. Sobre a questão técnica, afirma que cidade tem que crescer e tem que ver a questão da sustentabilidade e questiona o que está sendo feito do ponto de vista técnico pela questão de viabilidade do Plano Diretor. Pergunta se vai faltar água e o que será feito para não faltar e afirma que não adianta proibir o crescimento, se ele vai acontecer de qualquer jeito e que é preciso fazer de maneira viável, porque senão vai ter que discutir no futuro como é que tira e que isso é um desafio muito grande.

O vereador Alécio explica que a ideia é simplificar as áreas, que a Comissão teve dificuldade de entender as divisões e que daí o problema é simplificar demais. Um dos grandes desafios é que existem muitos conflitos por falta de fiscalização, por causa do Plano Diretor 3 que permitiu. O objetivo é diminuir esses conflitos e ver o que é bom para a cidade como um todo, sem comprometer o coletivo. Diz que é preciso ouvir os atores da cidade, principalmente quem não tem condições de sair se a cidade ficar ruim e que não querem perder a qualidade de vida. A sustentabilidade de educação e saúde são pontos definitivos já e tem que ampliar a capacidade de serviço público e a qualidade.

O vereador Gabriel explica que não estão aumentando o número de zonas e sim, readequando de acordo com a comunidade e que vão criar novos indicadores se for preciso para as áreas que não tem, e quem tem que rever as ZDOs, readequar as diretrizes viárias, zoneando pela vocação das regiões. Conta que está indo de rua em rua para ver essas mudanças.

O sr. Fernando, morador do Nova Itália, diz que vai focar sua fala no que mais preocupa: zona mista, que acaba com a sustentabilidade dos bairros. Diz que quem fez o plano não conhece a cidade e que jogou fora toda a história e colocaram coisas muito bonitas no Plano, que não têm critério nenhum. Diz que não tem zona





# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

de transição, que tem área rural ao lado de indústria pesada. O meu bairro era estruturalmente residencial e com a zona mista vai ficar na mão de uma pessoa o que vai acontecer lá e depois de implantar não tem volta. Destaca ainda que essa liberação não passa pelos Conselhos, pela Câmara, pelas associações. Pede que a Comissão faça o seu trabalho direito, que tem gente disposta a ajudar, que já provaram que não há necessidade de mais MDOs, que não tem lógica e que é interesse do empreendedor, que vai deixar Valinhos feia. Diz que a cidade é antiga, que tem limite de água, de ruas, que ou barra esse tipo de coisa e se faz algo decente ou vai aumentar os problemas. Questiona se a cidade expandir, como o DAEV vai levar água e esgoto para longe.

O vereador Gabriel diz que a questão hídrica é preocupação e prioridade, que onde o DAEV não chega, tem que ser autossustentável. O Ministério Público determinou que o DAEV não emitisse mais diretrizes para mais de 50 unidades por essa questão. Não adianta aprovar se vai faltar água.

O sr. Turbale diz que queria que os técnicos explicassem o que fizeram, porque são pessoas que não conhecem a sociedade valinhense, que é preciso defender a sustentabilidade para que seja resgatada a qualidade de vida, questiona qual a solução para enchentes. Diz que a fiscalização não existe e que a população está crescendo de forma desorganizada, que não tem reserva natural para manter tantos poços que são necessários do jeito que está hoje. Fala que a lagoa do Ribeirão Pinheiros já tinha enchentes no passado e que só piora. Cita os bairros Alpinas e Biquinha como referências de crescimento desordenado, invasão. Diz que ainda tem muita terra vazia que pode ser invadida, que o corporativismo político está acabando com Valinhos. Afirma que é preciso ter responsabilidade e ética e que não existe investimento nas outras áreas. Coloca que a Serra dos Cocais é outro problema, que deveria ser usada para a Educação.

A Dra. Elza, da OAB< parabeniza a Comissão pela continuidade, apesar da saída do vereador Conti e questiona se a reunião da Fonte Mécia, que foi cancelada na semana em que o antigo presidente saiu, será reagendada.

O presidente vereador Gabriel explica que não só a da Fonte Mécia, mas a do Country Club, que não teve quórum, serão reagendadas.

Dra Elza lembra que na reunião da região do Alpinas houve uma manifestação importante, que muitos deles pagam IPTU, embora realizem atividade econômica rural e pede intervenção da Comissão para que eles deixem de pagar o imposto e passem a pagar ITR. Pergunta se todos tem conhecimento do que foi discutido em todas as reuniões, uma vez que alguns vereadores faltaram em encontros e tem vereador novo. A isso, o presidente, vereador Gabriel, explica que existe uma ata feita ao final de cada reunião, que fica disponível não só para os membros da Comissão, mas para toda a população no site da Câmara e que sim, eles estão atualizados.

Dra Elza dala então que o Plano Diretor é um processo de revisão do Plano Diretor 3 e que, portanto, não pode mudar tudo o que está em vigor, que existem preceitos que devem ser amntidos. Fala ainda da recarga hídrica e que tanto o Plano Diretor quanto a Lei de Uso e Ocupação do Solo servem para um plano de estratégia de crescimento sustentável e que o que foi mandado pela prefeitura deveria ir para a



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

para a lata do lixo. Questiona ainda que os vereadores não são técnicos e que se estão lastreados nos documentos do Ministério Público, das entidades, fundamentados pelo documento da Associação Agrícola, que sugere inclusive o nome de Plano de Desenvolvimento Integrado.

Juraci diz que foi criado em Valinhos e que é preciso olhar a questão da sustentabilidade coexistindo com a atividade humana. Que tem que olhar também a tradição, que naquele dia uma família tradicional da cidade disse que vai se mudar porque a qualidade de vida não é mais a mesma. Afirma que seria interessante olhar a vocação dos bairros e preservá-la e que é preciso conciliar conflitos. Diz que o papel do Legislativo é exatamente esse. Que não se pode tratar um bairro que nasceu essencialmente residencial em um vale tudo, que não adianta solucionar um problema e criar outros.

O morador Rogério diz que acompanha a preocupação de seus antecessores e que a preocupação é a expansão sem infraestrutura, mobilidade e água. Que é preciso juntar o lado político e técnico. Que seu desejo é que os vereadores estejam abertos à ajuda técnica. Destaca que a preocupação das associações de bairro é que lugares estritamente residenciais mudem. Questiona como as Associações de Moradores serão vistas no Plano Diretor. Ressalta que a Rua Fernão Leite Ferraz é residencial, mas que já está toda comercial. Pede que as ruas que estão em bolsão sejam respeitadas como residenciais.

O vereador Gabriel Bueno diz que estão trabalhando em cima de todos os relatórios técnicos de entidades, associações, MP e que é importante que as Associações protocolem na Câmara suas demandas, apesar de terem sido ouvidas nas reuniões setoriais.

O vereador Alécio ressalta que está fazendo bastantes alterações baseado no documento do MP e das entidades, além do que é apontado nas reuniões setoriais.

O ambientalista Igor pergunta se há consenso na área da Rigesa e diz que teme grandes torres residenciais estarem chegando. Questiona se há algo definido sobre o parque linear e se estão pensando em mecanismos para preencher os vazios urbanos.

O vereador Alécio diz que a área da Rigesa está como Zona de Centralização 4 se hoje é como 3. Sobre o Parque Linear, diz que é colocado pela prefeitura como prioridade, mas que o projeto é vago e que estão colocando no Plano, até em consonância com o relatório do CAEX, a construção de piscinões no Ribeirão Pinheiros. Diz que querem trazer para os vazios urbanos as ZEIS e não as deixar na borda da cidade, sem equipamentos necessários e longe da infraestrutura, que estão mexendo com isso. Diz que o IPTU progressivo é previsto desde 2001, que está no Plano Diretor vigente e que querem que saia do papel, com regramento.

O morador Ronaldo conta que quis empreender em Valinhos com comércio e desistiu que a cidade sempre foi conhecida pela qualidade de vida e que não vai ser viável se a população quiser manter Valinhos como era na época dos sítios. As pessoas tentam preservar, mas não pensam em como viabilizar o crescimento, tem que ter diretrizes claras para quem quer investir, porque isso gera emprego, renda. Diz que os investidores fogem da cidade, que é preciso que se resolva o que dá





# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

para fazer e o que não dá para fazer, que tem que se investir em mobilidade e fazer a cidade sobreviver economicamente.

O vereador Gabriel diz que é preocupação da Comissão achar alternativas para a cidade crescer, trazer zona industrial de baixo impacto. Diz que não querem alta poluição na cidade, que não querem que Valinhos continue ficando para trás economicamente em comparado com cidades da região, que é preciso equilibrar geração de renda, empregos, para não perder empresários e investimentos, com o cuidado com a sustentabilidade.

O Sr. Ronaldo diz que é possível investir na parte de serviços e logística.

O vereador Gabriel ressalta que estão estudando até à noite, deixando muitas vezes os familiares e trabalhando sério para apresentar um Plano viável e que contente a maioria, porque a todos é impossível agradar.

O vereador Japa ressalta que o desenvolvimento é bom, mas depois que feito, não pode ser desfeito e que é preciso sim ter crescimento industrial, mas com direção. Que nenhum bairro residencial quer indústrias, mas que é preciso pensar no bem da cidade.

A arquiteta Mel diz que a esperança sempre se renova quando consegue conversar e que a primeira vez que ela discutiu o Plano Diretor foi na Câmara, na década de 80. Pergunta se todos tem clareza sobre o que são áreas urbanas e que o grande problema que a cidade tem de gestão é que o território tem metade de perímetro urbano e o restante dividido entre rural e preservação, que as áreas urbanas são centrais e outras muito isoladas e que essa distância é deseconomia urbana. Diz que já temos um grande problema e as leis apresentadas não os resolvem. Ressalta a desigualdade social, urbanística, diz que são desnecessárias e que é preciso estabelecer valores fundamentais. Tem que começar definindo os valores para o futuro. Diz que nos Projetos de Leis não contém nada sobre mobilidade e transporte, só jogam para o futuro muito mais problemas do que já temos. Diz que 40% das zonas industriais estão desocupadas, gerando passivos, que temos problemas sociais e que não podemos só destruir. Questiona se a Comissão está assumindo as MDOs? Diz que tudo o que está nesses Projetos de Leis pode ser questionado. Questiona se as MDOs devem existir e afirma que se está pensando que sim, estamos partindo do pressuposto de que precisa expandir e que tudo está bem. Questiona se vai se fazer novas partes ruins na cidade. Diz que a cidade está se medievalizando se fechando, com acesso controlado, que a cidade fechada em Valinhos está maior do que a aberta.

O vereador Alécio, que diz que as MDOs são o ponto mais controverso na Comissão e que existem alguns avanços na discussão e que do jeito que está ninguém concorda. A prefeitura não contabilizou o futuro da área urbana e isso é o que estão fazendo. Diz que o MP fala que tem que ter a demarcação do futuro urbano e que os vereadores estão refazendo o mapa.

O vereador Gabriel Bueno diz que a Câmara não pode fazer um plano diretor novo, que cabe ao Executivo. Diz que estão fazendo o máximo de alterações possíveis para fazer o melhor e ter um plano diretor sustentável. Diz que temos que ocupar os vazios urbanos, tem que avançar porque a cidade está atrasada e é preciso pensar nos próximos 10 anos. Agradece a presença de todos.




# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS


ESTADO DE SÃO PAULO

A reunião se encerra às 21h10.

Eu, Marina Pizzatto do Prado, matrícula 23367, redigi a presente ata a pedido da Comissão e dos presentes. Local e data supra. Esta ata possui seis páginas numeradas, com o verso em branco.



**Vereador Gabriel Bueno**  
(Presidente)



**Vereador Alécio Cau**  
(relator)



**Vereador Alexandre Japa**

**Vereador André Amaral**



**Vereador Fábio Damasceno**



**Vereador Luiz Mayr Neto**



**Vereador Thiago Samasso**