



PAUTA AUDIÊNCIA PÚBLICA - PLANO DIRETOR – 16 de Julho de 2009

RELAÇÃO DE ASSUNTOS DISCUTIDOS E DELIBERADOS PELO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM) E PELA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA MUNICIPAL (SEI)

METODOLOGIA

1. Formas de participação:

1.1 Terão direito de se manifestar sobre as matérias apresentadas pela Secretaria de Infraestrutura os devidamente inscritos, na devida ordem, no tempo estabelecido pela Mesa Diretora;

1.2 As matérias serão levadas à discussão, sendo que todas as que já sofreram análise técnica serão votadas consultivamente pelos presentes, sendo consideradas aprovadas as que obtiverem aprovação por maioria simples.

2. Novas proposições:

2.1 Qualquer pedido de alteração às leis integrantes do Plano Diretor poderá ser protocolizado até o horário designado para início da audiência pública, podendo ser defendido no decorrer da mesma, em horário designado, pelo lapso de até 05 min;

2.2 Os pedidos serão posteriormente analisados pela Secretaria de Infraestrutura, que se julgar necessário, encaminhará ao Conselho de Desenvolvimento Municipal para apreciação.

2.3 As alterações apresentadas que possuírem viabilidade técnica, serão objeto de discussão em nova audiência pública.

A seguir segue a relação de matérias discutidas e deliberadas acerca das propostas de alteração de dispositivos do Plano Diretor do Município de Joaçaba.

ALTERAÇÃO 01: RECUO FRONTAL MÍNIMO NA RUA DR. ANTÔNIO NUNES VARELLA

1.1 – Proposta

Alteração dos recuos frontais para a rua Dr. Antônio Nunes Varella, trecho que tem início na interseção da Rua Oscar Batista da Silva com a rua Dr. Antônio Nunes Varella até o final da Rua Antônio Nunes Varella (Trevo São Brás), bem como fixar a largura da pista de rolamento (caixa) do referido trecho, conforme minuta abaixo:

Texto: “No trecho entre a interseção das Ruas Oscar Batista da Silva com a Rua Dr. Antônio Nunes Varella até o final da Rua Antônio Nunes Varella (Trevo São Brás), a pista de rolamento terá largura de 7,00 m (sete metros), passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e o Recuo Frontal de 6,00 m (seis metros) a partir do passeio”.

Obs.: (inserir como complemento “observação” nas tabelas de zoneamento, anexo VI da Lei complementar nº 137 (Lei de Zoneamento), sendo elas: (Tabela 2 – Zona Central de Bairro 1 – ZCB 1, Tabela 10 – Zona Residencial 3 – ZR3, Tabela 11 – Zona Residencial 4 – ZR 4, Tabela 12 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Tabela 13 - Zona Especial de Interesse Rodoviário – ZEIR)



1.2 – Justificativa:

Há muitos anos constata-se que a referida via possui grande importância na ligação entre os bairros Vila Pedrini, Cordazzo, João Pires, Jardim das Hortências, Aeroporto entre outros. Dessa maneira se faz necessário uma atenção maior a esta via quanto a futuros investimentos em obras de melhorias, para que a mesma atenda a demanda existente, propiciando um crescimento urbano organizado. Para que isso seja possível, verificou-se a necessidade da preservação de faixas de recuos diferenciados no local, maiores que já previstas na Lei de Zoneamento – Lei Complementar nº 137/2007.

Com isso seria assegurada a possibilidade de um futuro alargamento da via, em trechos que possuam características de relevo favoráveis, melhorando assim as características da rua, possibilitando a criação de áreas de parada e estacionamento de veículos.

ALTERAÇÃO 02: ATIVIDADES PARA FINS AUTÔNOMOS

2.1 – Proposta

Inclusão de atividades para fins autônomos no “ hall” de atividades permitidas somente quando atender as condições descritas abaixo:

Texto: ***Atividades para fins autônomos – com fins únicos para cadastro, não exercendo a atividade no local, passariam a ser classificadas como permitidas, com apresentação de uma declaração registrada comprovando: I. Localização; II. Descrição atividade (descrição fiel que comprove que o local será utilizado apenas para fins cadastrais e demais informações que a fiscalização achar necessárias baseadas no Art. 147 da Lei nº 137)***

Proposta: *Inserir a complementação como §3º no Art. 146 da LC nº 137.*

2.2 – Justificativa:

Diante de algumas solicitações encaminhadas a secretaria de Infraestrutura, para atividades com fins únicos e específicos de cadastro municipal, não utilizando o local para o uso efetivo da atividade.

ALTERAÇÃO 03: ZONA AGROPECUÁRIA

3.1 – Proposta

Inserção de novas atividades permissíveis na Zona de Agropecuária.

Proposta: inclusão do Uso 20 (Atividades de Nível de Incômodo 1) com ênfase na atividade específica de fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria) como ***permissível*** na Zona Agropecuária – Tabela 22 do Anexo VI da LC n.º 137 – Lei de Zoneamento Urbano.

3.2 – Justificativa:

Diante de algumas solicitações encaminhadas a secretaria de Infraestrutura, verificou-se uma lacuna com relação às atividades relacionadas acima, que são desenvolvidas como alternativa para complementação de renda familiar de alguns



produtores rurais. Geralmente a produção ocorre em pequena escala e dentro do próprio domicílio. Sendo assim achamos necessária a análise deste conselho para que verifique a possibilidade de inserir tal uso como permissível, lembrando que o mesmo deverá atender a todas as normas ambientais e de saúde pertinente ao caso.

ALTERAÇÃO 04: AMPLIAÇÃO DA ZONA URBANA RESIDÊNCIAL 03

4.1 – Proposta

Ampliação na Zona Urbana - ZR3 (Zona Residêncial 3) no Loteamento São Francisco.

Proposta: Ampliação da ZR3 no loteamento São Francisco II, bairro Flor da Serra (Prolongamento da Rua Celso Brás de Carli), que está inserido em uma ZA – Zona Agropecuária, fato esse que não condiz com a realidade do loteamento, haja vista que já foram parcelados lotes com finalidade urbana com áreas de 360,00 m².

4.2 – Justificativa:

Em análise de diversas consultas de viabilidade pela Secretaria de Infraestrutura, verificou-se que parte do loteamento São Francisco II, bairro Flor da Serra (Prolongamento da Rua Celso Brás de Carli), que está inserido em uma ZA – Zona Agropecuária, fato esse que não condiz com a realidade do loteamento, haja vista que já foram parcelados lotes com finalidade urbana com áreas de 360,00 m². Dessa maneira achou-se conveniente ampliar a ZR3 (zona adjacente) de maneira a englobar o referido loteamento em sua totalidade.

ALTERAÇÃO 05: ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS EM ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

5.1 – Proposta

Alteração dos dispositivos relacionados a ZCA – Zona de Conservação Ambiental, especificamente na Lei nº 137 – Lei de Zoneamento urbano, no art. 111.

Proposta: Alterar o artigo 111 da Lei Complementar nº 137 como segue abaixo:

Art.111. A Zona de Conservação Ambiental (ZCA) tem por objetivo coibir a ocupação em áreas com declividade entre 30 e 100%.

~~Parágrafo único~~ **§1** - As áreas legalmente parceladas que foram enquadradas como Zona de Conservação Ambiental – ZCA deverão ser consideradas no critério de zoneamento em ZR-4.

§2º - Para áreas não parceladas que foram enquadradas como ZCA, porém, não possuam características como tal, o interessado deverá apresentar justificativas técnicas que embasem novo enquadramento na zona adjacente mais favorável, através do encaminhamento ao setor competente da Prefeitura da documentação relacionada abaixo:

- a) Consulta Prévia;**
- b) Requerimento com Justificativa e proposta;**
- c) Matrícula do terreno;**
- d) Levantamento planialtimétrico e laudo técnico de profissional habilitado com ART que comprove claramente as áreas que**



possuem declividades inferiores a 30%, indicando seus limites e metragens;

e) Averbção da área correspondente a Zona de Conservação Ambiental (ZCA) no Registro de Imóveis.

Obs.: Complemento em negrito

5.2– Justificativa:

Conforme estudo de caso e parecer da Secretaria Municipal de Infraestrutura, verificou-se a existência de situações na qual áreas que não possuem características de Zona de Conservação Ambiental – ZCA atualmente estão enquadradas como tal, gerando um sub-aproveitamento de áreas com potencial de densificação, e conseqüentemente um desenvolvimento urbano local sem geração de impactos negativos ao meio ambiente.

ALTERAÇÃO 06: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE RODOVIÁRIO

6.1– Proposta

Inserção do Uso 5A (COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1) na ZEIR – Zona Especial de Interesse Rodoviário. O Uso 5A é composto dos seguintes sub-usos:

· Lojas; Butiques; Vidraçarias; Confeitarias; Academias; Auto peças; Lotéricas/ Jogos Eletrônicos; Floriculturas; Bancos; Ópticas; Joalherias; Restaurantes, pontos de serviços leves; Escritórios; Imobiliária; Reparo de eletrodomésticos; Vídeos locadoras; Representações comerciais; Centro de treinamento de condutores; Estacionamentos.

Proposta: Inserir na Tabela 13 – ZEIR – Zona Especial de Interesse Rodoviário – Anexo VI da LC n.º 137, o uso 5A (COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1) como Permitido.

6.2– Justificativa:

Verificou-se que na referida zona urbana o uso de restaurante é proibido, sendo que atualmente é uma prática comum que estabelecimentos dessa natureza funcionem em Postos de Abastecimento de Combustíveis e Hotéis (usos permitidos em ZEIR). Em discussão, a proposta foi considerada viável e pertinente e alguns conselheiros foram de consenso de ampliar a permissão para todo o Uso 05A – Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1.

ALTERAÇÃO 07: ZONA INDUSTRIAL 01

7.1– Proposta

Inserção do Uso 7 - Comércio e Serviços Especiais – como Permissível na ZI 01 – Zona Industrial 01. O uso 7 é composto dos seguintes sub-usos:

· Postos de serviços pesados; Depósitos pesados; Transportadoras; Oficinas de máquinas pesadas; Revendas de caminhões e máquinas pesadas; Guinchos; Terminal rodoviário.



Proposta: Inserir na Tabela 16 – ZI 01 – Zona Industrial 01 – anexo VI da LC nº 137, o uso 7 (- Comércio e Serviços Especiais) como permissível.

7.2– Justificativa:

A Zona Industrial (ZI) tem por objetivo estabelecer normas para a concentração de indústrias que pelo seu porte e grau de poluição é incompatível com as atividades predominantes das demais zonas. Tal atividade (uso 07) vem a desenvolver um suporte operacional para atividades do gênero industrial.

ALTERAÇÃO 08: ZONA DE INTERESSE REGIONAL

8.1– Proposta

Alteração nos dispositivos da ZIR – Zona de Interesse Regional.

Proposta: Inserir como em observações da tabela 14, anexo VI da LC 137, a seguinte expressão:

Em terrenos que não possuem confrontação com Via de Integração Regional (Av. Santa Terezinha e Av. Caetano N. Branco) fica estabelecido o recuo frontal mínimo de 3,00 metros.

8.2– Justificativa:

Observaram-se alguns casos em que construções foram inviabilizadas nessa zona urbana em função do recuo obrigatório de 10,00 metros. Esses mesmos imóveis não confrontavam com via classificada pelo mapa de sistema viário municipal como sendo Via de Integração Regional, a qual são vias de grande importância em que futuramente justifica um alargamento para melhor escoamento de tráfego. Sendo assim, alteração em recuos para esses casos não implica negativamente do desenvolvimento urbano local e não prejudica a função da referida zona urbana.

ALTERAÇÃO 09: RECUOS LATERAIS E FUNDOS EM COTA NEGATIVA

9.1– Proposta

Recuos lateral e Fundos em edificações situadas em cota negativa.

Proposta: Complementar no Item XI do Art. 89 da Lei Complementar nº 137 – Lei de Zoneamento:

Art.89. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados com áreas verdes em pelo menos 30% (trinta por cento), da respectiva área, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I - (...)

XI - Nas Zonas Residenciais em que o uso multifamiliar é permitido, os afastamentos laterais e de fundos obrigatórios serão de 1,50 m para edificações multifamiliares, exceto quando as unidades habitáveis estiverem situadas em cota negativa em relação a rua de acesso principal à edificação.

Obs.:Complemento em negrito

9.2– Justificativa:



Após demandas efetivadas para a Secretaria de Infraestrutura, verificou-se uma problemática quanto à ampliação de edificações existentes, especificamente quando se pretende utilizar a mesma projeção horizontal aprovada para a área existente, sendo que a mesma se encontra junto as divisas de lotes, e que em alguns casos a legislação vigente não permite mais. Dessa maneira, conclui-se que, para esses casos, em cota negativa, os recuos laterais e de fundos sejam livres, haja vista que tal fato não acarreta um impacto negativo nas questões urbanísticas de ventilação e insolação.

ALTERAÇÃO 10: PASSEIO PÚBLICO

10.1– Proposta

Exigência da execução do passeio público para fins de liberação do Habite-se Municipal, através da complementação do art. 24 da LC nº 134 (Código de Edificações).

Proposta: Inserir um quarto parágrafo no Art. 24 da LC nº 134, conforme especifica abaixo:

Art. 24. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria da Municipalidade e expedido o respectivo habite-se.

§1º O habite-se é solicitado à Municipalidade, pelo proprietário através de requerimento assinado por este, acompanhado da respectiva certidão de vistoria sanitária.

§2º O habite-se só será expedido quando a edificação apresentar condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias, elétricas, prevenção de incêndio e demais instalações necessárias.

§3º A Municipalidade tem um prazo de 20 (vinte) dias, para vistoriar a obra e para expedir o habite-se, juntamente com a numeração.

§4º 4º O habite-se somente será expedido se o proprietário do imóvel localizado em vias dotadas de pavimentação, executar o passeio público, conforme padrão determinado pela municipalidade

Obs.: Complemento em negrito

10.2– Justificativa:

Fortalecimento do código de posturas municipal para fins de melhorias de mobilidade urbana, aproveitando-se da obra em construção para que seja executado o passeio, nas vias já pavimentadas, sem postergar a execução do mesmo.

Obs.: A alteração 10 não necessita de discussão em audiência pública.

ALTERAÇÃO 11: RECUOS EM IMÓVEIS COM ÁREA INFERIOR A 125,00 M²

11.1– Proposta

IMÓVEIS COM ÁREA INFERIOR A 125,00m² – Em imóveis legalmente parcelados, com área inferior a 125,00m² os recuos laterais e de fundos serão livres.



Proposta: Acrescentar como Observação na TABELA 11 – Zona Residencial 4 – ZR4 do Anexo VI da LC nº 137 – Lei de Zoneamento o seguinte texto:

“Em imóveis legalmente parcelados, com área inferior a 125,00m² os recuos laterais e de fundos serão livres.”

11.2– Justificativa:

Em função de a Secretaria ter-se deparado com casos de imóveis antigos, cujo parcelamento não atende o mínimo permitido pela lei de Parcelamento, buscando a viabilização e regularização desses imóveis.

ALTERAÇÃO 12: TERRENOS DA PREFEITURA

12.1– Proposta

Criação de um dispositivo que possibilite a classificação de terrenos de propriedade da municipalidade de forma a considerar todos os usos previstos em lei como sendo “permissíveis”, para fins de viabilizar instalações de prédios/equipamentos públicos em terrenos da municipalidade, conforme minuta abaixo:

Texto:

“Art. 98. Os usos do solo urbano são classificados da seguinte forma:

I - Uso permitido: uso adequado às zonas, sem restrições;

II - Uso permissível: uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura, ouvido o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º (...)

(...)”

§6º Em terrenos públicos, todos os usos proibidos previstos no art. 114 desta lei serão classificados como permissíveis, quando os mesmos forem destinados à infraestrutura e equipamentos comunitários de aporte à municipalidade.

Obs.: Inserir como §6º no art. 98 da LC nº 137 – Lei de Zoneamento Urbano. (complemento destacado em negrito)

12.2– Justificativa:

Em muitos casos não é possível a edificação de determinadas construções em terrenos da municipalidade. Para maximizar, flexibilizar e viabilizar o uso dos estoques de imóveis do município, o executivo propõe a criação do dispositivo acima descrito, deixando-os na condição de “uso permissível”, evitando assim a inviabilização de investimentos em obras públicas nos mesmos, tais como edifícios para habitação social, creches, postos de saúde entre outras infra-estruturas de aporte a municipalidade.



ALTERAÇÃO 13: SOBREPOSIÇÃO DE ZONAS EM TERRENOS URBANOS

13.1– Proposta

Terrenos situados na área urbana que sofrem sobreposição de duas ou mais zonas, deverão ser classificados como a zona adjacente mais favorável, ou seja, zona com menores restrições.

Texto:

“Art.100. As Zonas são delimitadas através de ruas, fundos de lotes, rios e faixas de preservação permanente e de conservação ambiental.”

Parágrafo único - Nos imóveis em que incidam mais de uma zona urbana, adota-se o zoneamento urbano mais favorável, no critério de parâmetros urbanísticos menos restritivos.

Obs: *Inserir a complementação como parágrafo único do no Art. 100 da LC nº 137. (complemento destacado em negrito)*

13.2– Justificativa:

Muitas são as reclamações recebidas com relação as dúvidas de enquadramento (sobreposição) de zonas em terrenos diversos. Com o objetivo de tornar transparente e justo para a sociedade, bem como evitar que a decisão fique a cargo dos analistas de projetos (e até eximi-los do ônus da decisão), recomendamos o deferimento da referida proposta.

ALTERAÇÃO 14: INSERÇÃO DO “USO 01” COMO PERMISSÍVEL EM ZI 3

14.1– Proposta

Inserir o uso 01 (residências unifamiliares) no “Hall” dos usos permissíveis na ZI 3 (Zona Industrial 03) nos casos de construção, reforma, regularização e ampliação em edificações dessa natureza.

Proposta: Inserir na tabela 18 do anexo VI da LC nº 137 – Lei de Zoneamento o uso 01 no “hall” de atividades permissíveis, destacando que o recuo frontal mínimo é de 3,00 metros para residências unifamiliares.

14.2– Justificativa:

A Constituição Federal prevê ao cidadão acesso pleno ao uso da terra. O atual zoneamento foi muito restritivo quanto a esta possibilidade. Os terrenos com edificações residenciais unifamiliares inseridos nesta zona desvalorizaram, tal fato só interessa aos especuladores industriais.

Muitos proprietários de residências nestas condições encontram-se impedidos de realizar melhorias tais como ampliação ou regularização.

Entendemos que o ônus de residir próximo a indústrias trata-se de questão pessoal do interessado. Solicitamos novo entendimento acerca deste caso.

ALTERAÇÃO 15: CRIAÇÃO DE SUB-USO DE CARGAS EXPRESSAS NO USO 5A

15.1– Proposta

Criar o sub-uso – “Transporte de Carga Expressas (pequeno porte com utilização de veículos utilitários e motos”.



Proposta: Complementar no anexo V (Uso do Solo) da LC nº 137 – Lei de Zoneamento urbano, especificamente no Uso 5A - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1, conforme texto abaixo:

USO 5.A – COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1

- *Lojas*
- *Butiques*
- *Vidraçarias*
- *Confeitarias*
- *Academias*
- *Auto peças*
- *Lotéricas/ Jogos Eletrônicos*
- *Floriculturas*
- *Bancos*
- *Ópticas*
- *Joalherias*
- *Restaurantes, pontos de serviços leves.*
- *Escritórios*
- *Imobiliária*
- *Reparo de eletrodomésticos*
- *Vídeos locadoras*
- *Representações comerciais*
- *Centro de treinamento de condutores*
- *Estacionamentos*
- ***Transporte de Carga Expressas (pequeno porte com utilização de veículos utilitários e motos.***

Obs: (complemento destacado em negrito)

15.2– Justificativa:

Verificou-se que o sub- uso proposto é compatível com o uso 5A, que em áreas centrais e de adensamento são permitidos ou permissíveis, haja vista a capacidade de infraestrutura disponível no local. Tal sub uso também não é enquadrado como de transportadora (Uso 7), devido ao seu porte pequeno e com fluxo de veículos utilitários e motos.