

----- Mensagem original -----

Assunto:Sugestões Plano Diretor

Data:2019-07-15 23:06

De:Adriana Daniel <apdaniel25@hotmail.com>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

A instalação de antenas na cidade de Erechim (ERB – Estações Rádio Base) gera muitas dúvidas na população, especialmente àqueles que residem em sua proximidade ou ainda àqueles que correm o risco de ter uma antena instalada ao lado de sua residência, haja visto que o município não possui regramento quando se trata da regulamentação e construção destes equipamentos. Não existem padrões urbanísticos definidos para o seu funcionamento, instalação, operação e nem mesmo localização destes equipamentos que levem em consideração questões como por exemplo distanciamento mínimo de áreas de ocupação humana e edificações residenciais, critérios quanto a exposição à radiação ionizante emitida pelas mesmas, altura mínima permitida, potência máxima permitida, proximidade de escolas, postos de saúde, clínicas, hospitais e áreas de lazer, regras sanitárias e ambientais, laudo técnico referente aos níveis de densidade de potência e Anotação de Responsabilidade Técnica.

De acordo com a Constituição Federal, em seu artigo 225 - "Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações." Para tanto, é importante levar em consideração também que a instalação indiscriminada de antenas ERBs não deve ocorrer em bairros estritamente residenciais sem que sejam levados em consideração aspectos mínimos de segurança; deve-se levar em consideração os interesses da coletividade e principalmente as questões relacionadas à saúde e bem estar da população.

Além disso, as áreas localizadas nas proximidades de antenas (ERBs) sofrem uma desvalorização imobiliária, seja pelos aspectos visuais, insegurança, ocorrência de raios, queima de eletrodomésticos, entre outros.

Solicita-se que tanto o Plano Diretor, quanto o Estudo de Impacto de Vizinhança seja revisto ou melhor esclarecido com relação a estas questões, para que a instalação destes equipamentos não ocorra de forma indiscriminada em nossa cidade, ou ainda, não abra precedente para interpretações que não levem em consideração os aspectos legais que garantam a saúde e a segurança da população conforme citado anteriormente.

Segue em anexo estudos sobre o assunto e solicitações já realizadas quanto ao tema.

Atenciosamente,
Adriana Paula Daniel.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

A regulamentação das antenas depende de lei específica e deverá atender normas da ANATEL.

----- Mensagem original -----

Assunto:revisão

Data:2019-07-16 00:11

De:ceris beltrame <cerisbeltrame@hotmail.com>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

A Lei 4319/2008, Institui o Plano Básico de Zona de Proteção do Aero porto Comandante Kramer de nossa cidade, está suspensa, mas não revogada. O nosso aero porto é tão importante quanto o desenvolvimento de nossa Erechim. Revejam os locais que poderão ser ampliadas as alturas das edificações, sem prejuízo ao mesmo. A não ser que reloquem o aero porto para um local bem fora da cidade. No mínimo num raio de 3.600 metros. OK

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

A Lei do aeroporto está suspensa, necessitando de revisão e atualização às novas exigências da ANAC. Quando da revisão desta lei, caso seja necessário, poderá ser considerada a possibilidade de relocação do aeroporto, caso haja demanda para tal.

----- Mensagem original -----

Assunto:revisão Plano Diretor

Data:2019-07-16 00:00

De:ceris beltrame <cerisbeltrame@hotmail.com>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Olá pessoal, estava dando uma olhadinha nas alterações do Plano Diretor, e me chamou atenção, o seguinte, Cade os eixos 19,20,21,22,e 23? Outra coisa, Vocês se deram conta da Lei do aéro porto, com relação as alturas das edificações?
Abraço

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Os eixos foram reanalisados, renumerados e alguns suprimidos. Os suprimidos o foram porque as diretrizes previstas para o zoneamento dispensam tratamento diferenciado.

A Lei do aeroporto está suspensa, necessitando de revisão e atualização às novas exigências da ANAC. Quando da revisão desta lei, caso seja necessário, poderá ser considerada a possibilidade de relocação do aeroporto, caso haja demanda para tal.

----- Mensagem original -----

Assunto:sugestões

Data:2019-07-15 23:47

De:Raul Armando Cecatto <escritorraul@gmail.com>

Para:planodiretor@erechim.rs.gov.br

Áreas municipais invadidas sem título de propriedade ficaram impossibilitadas de receberem quaisquer infra-estrutura como ligação de água, luz ou qualquer incentivo para ocupação.

Todo imóvel dentro dos limites urbanos deste município deverá ter meios de acessibilidade, passeios todo comércio devera ter rampas de acesso ou meios que possibilitam acesso a todos os departamentos de um estabelecimento comercial que haja atendimento ao público, inclusive departamentos governamentais.

Uma vez expedido a certidão de zoneamento e permitido no local a instalação de um estabelecimento será cedido um alvará provisório juntamente com a abertura da empresa ficando o responsável entregar em 180 dias a documentação. Na análise da certidão de zoneamento é levado em conta a atividade pretendida, se tem a necessidade de inscrição municipal, estadual, bombeiros, habite-se, sem a necessidade de se efetuar requerimento a parte a viabilidade.

Não será permitida a liberação de loteamentos em locais que existam fontes de água sem a devida preservação da mesma, bem como aterramento de várzeas, banhados.

Uma vez liberada uma empresa não poderá liberar loteamento nas proximidades que possam serem afetadas em caso de emergência ou de funcionamento da mesma.

Com o curso de medicina aprovado no município, qual a definição para instalação de centro de qualificação oferecidos, onde serão definidos os locais de instalação de clínicas e hospitais.

Qual q definição no campo da segurança para definir locais de instalações de instituições financeiras.

Porque é mais fácil abrir uma atividade de artesanato em qualquer município da região e é tão difícil de se abrir em Erechim.

Qual a definição de estoque para liberação no município. (uma empresa registra que sua área utilizada é de 20 m² para estoque de canos e aquecedores. Departamento de desenvolvimento não libera pois a empresa não especificou como efetuará o descarregamento de carretas no local)

Empresa utiliza casa do motorista sócio da empresa para fins de registro da empresa, desenvolvimento não permite sem estudo ou definição de área de estacionamento. Muitas vezes o transporte é locado por empresas até de fora do estado, nunca sendo permitido

motorista deixar a carreta em local fora do destino ou da origem.

--

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Não foram apresentadas alterações à proposta de revisão do Plano Diretor, apenas considerações genéricas.

Prezados,

Considerando o que regulamenta o texto da CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA DE 1988 (com ênfase ao Art. 182 que trata da Ordem Econômica e Financeira referente à Política Urbana) e do ESTATUTO DA CIDADE (Lei 10.257/2001, e suas alterações), principalmente em relação à função social da cidade e da propriedade, e os objetivos definidos na proposta apresentada para o novo "Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim", seguem sugestões à Lei, elaboradas por uma equipe de professores, técnicos e alunos da Universidade Federal da Fronteira Sul, Campus Erechim. Estas buscam tornar o Plano um instrumento efetivo que garanta o Direito à Cidade na sua concepção mais ampla e abrangente, especialmente em relação ao acesso à moradia qualificada, aos espaços públicos e às infraestruturas urbanas. A partir dos parâmetros de ocupação e instrumentos urbanísticos instituídos pelo Estatuto da Cidade, o Plano Diretor oferece a oportunidade de o poder público obter subsídios financeiros para investimentos em infraestruturas, possibilitando os interesses coletivos serem os maiores beneficiados.

Em coerência com os objetivos claramente definidos no texto da Lei proposta, as sugestões aqui apontadas, referem-se principalmente às preocupações relativas à intensidade do uso do solo e a sobrecarga dos sistemas de infraestruturas, sejam eles sanitários, viários, de paisagem e culturais. Observou-se que a Lei proposta permite um aumento expressivo do potencial construtivo, principalmente nas áreas mais valorizadas da cidade (proximidades com o eixo central), sem que haja uma contrapartida dos proprietários/investidores para com o poder municipal. Tal contrapartida garantiria o investimento público em expansão e qualificação das redes de infraestruturas necessárias, seja para tal densificação, seja para garantir o acesso ao solo infraestruturado para as populações menos favorecidas.

Como proposta, sugerimos a definição de índices construtivos mínimos que garantam a função social da propriedade (e não subutilização da infraestrutura), sendo passível de aplicação do IPTU progressivo; índices básicos (sem oneração ao proprietário/investidor); e índices máximos que oneram o proprietário/investidor como forma de compensar a utilização SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL Campus Erechim da infraestrutura e a conseqüente valorização do imóvel. Entre o índice básico e máximo haveria cobrança de contrapartida. Portanto, considerando a valorização passiva do preço da terra a partir do aumento dos índices urbanísticos, propõe-se, como contrapartida, a recuperação dessa mais-valia para o poder público. Desta forma, para compensar o aumento do potencial construtivo criado, seria exigido do proprietário/investidor o pagamento de taxa que possibilitaria o financiamento público de infraestruturas adequadas, assim como o investimento em outras áreas da cidade. Entende-se por "mais-valia urbanística" a valorização imobiliária decorrente de obras públicas ou da alteração dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Outro ponto a ser considerado na alteração da Lei diz respeito à quantidade de vagas de garagens e estacionamento de veículos destinadas às edificações unifamiliares e multifamiliares; edifícios de escritórios comerciais, prestação de serviços e afins; e ensino especial e profissionalizante, que tiveram o texto alterado, deixando esta definição a critério do proprietário.

A estratégia de uma unidade habitacional não dispor de vaga de garagem pode ser benéfica e incentivada em regiões bem servidas de transporte público, como o centro da cidade, reduzindo o valor do imóvel e oportunizando o acesso de pessoas menos favorecidas ou mesmo estudantes ao centro. No entanto, a não definição de um critério pode criar um impacto urbano indesejado a partir da sobrecarga de carros estacionados nas vias, ou mesmo desassistir pessoas em regiões mais afastadas do centro que dependem do transporte privado. Portanto, para não sobrecarregar o sistema viário e a transferência do ônus ao Município, propõe-se que seja definido uma quantidade mínima de garagens. Para usos habitacionais na área central, dotada de transporte coletivo público, sugere-se a ausência de vagas de garagens para unidades menores de 50m². Para o restante da cidade, propõe-se índice mínimo de 0,8 vaga por unidade de 51 a 100m², e índice mínimo de 1 vaga para unidades maiores que 100m². Para usos comerciais e serviços e ensino especial e profissionalizante, entendemos que a Lei não deveria isentar a obrigatoriedade de vagas de estacionamento, mas exigir uma vaga por metragem quadrada ou fração a ser definida no Plano conforme estudo de demanda, visando a não sobrecarga do sistema viário.

Quanto à preservação da paisagem, seja ela urbana ou rural, identifica-se a necessidade de rever alguns parâmetros para que a proposta esteja coerente com os objetivos definidos na proposta do Plano, conforme segue: 1. Os parâmetros máximos de ocupação da área central, na Avenida Maurício Cardoso, onde se concentram edificações de valor histórico (entre as ruas Argentina e Salgado Filho), não SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL Campus Erechim condizem com a preservação do conjunto, gerando uma expectativa excessiva de exploração do solo. Sugere-se uma proteção maior da área em questão. 2. Há a necessidade de diferenciar os parâmetros de ocupação dos Corredores de Desenvolvimento, conforme a paisagem específica de cada lugar. Para o caso do Corredor do Vale Dourado, a beleza do lugar está relacionada à preservação da paisagem "natural" a partir da visual da estrada. A possibilidade de parcelamento comprometerá essa paisagem, além de provocar conflitos de acessos e criar a demanda de infraestrutura básica, onerando o Município. 3. Aponta-se a inadequação da altura do embasamento dos edifícios e dos afastamentos e recuos propostos, considerando o conforto ambiental e a salubridade das unidades habitacionais vizinhas; a possível criação de corredores de vento e baixa insolação nas vias e nas unidades vizinhas; além de questões relacionadas à declividade do terreno que podem gerar "paredões" voltados para os lotes vizinhos.

A seguir, apontam-se demais questões observadas na leitura das Leis que contemplam o Plano Diretor proposto: Dos estacionamentos, garagens e lavagem de veículos, no item 6.18.3.2 do Anexo 2 da "Lei 86 que disciplina as edificações na área urbana", entendemos que a criação de novas entradas de garagens na Av. Maurício Cardoso, entre a Rua Argentina e Av. Salgado Filho, deveria ser passível, condicionada à análise, caso traga um benefício coletivo. No item 6.18.5, entendemos como alta a porcentagem de 30% do total de vagas admitindo vagas com dimensões mínimas de 2,30m x 4,50m, beneficiando apenas o proprietário/investidor, com prejuízo ao morador que conviverá com uma vaga pequena. No item 6.18.9, é necessário verificar a redação, considerando que a rampa de acesso à garagem deve iniciar, ao menos, após o alinhamento do terreno e não no passeio, a partir da faixa de acesso tátil, conforme descrito no item. Da Lei que dispõe sobre o Desenvolvimento Urbano, sobre o Zoneamento De Uso Do Solo Urbano, Capítulo VIII, Do Uso Do Solo Na Zona Urbana, Unidades Lineares,

Corredores De Comércio E Serviço, sugerimos que haja delimitação de testada mínima de 20m e profundidade mínima de 50m para os lotes resultantes do parcelamento, criando desta forma, uma faixa minimamente de 50m, evitando, por exemplo, lotes de 1000m² com testada de 50m 100 e 20m de profundidade, o que poderia gerar uma tipologia de edificação de maior impacto à paisagem.

Da Lei que dispõe sobre o Desenvolvimento Urbano, sobre o Zoneamento De Uso Do Solo Urbano, Capítulo IX, Seção II – Índice de Aproveitamento, Artigo 97, relativo às áreas descontadas do cálculo do índice de aproveitamento, sugere-se que as áreas utilizadas dos seguintes itens não estejam relacionados ao desconto, pois constituem áreas significativas: SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL Campus Erechim - garagens e estacionamentos de veículos e correspondentes circulações; - áreas de recreação fechadas; - pavimento intermediário; - refeitórios vinculados às atividades comerciais, de serviços ou industriais; - pavimento de coroamento; Da Lei que dispõe sobre o Desenvolvimento Urbano, sobre o Zoneamento De Uso Do Solo Urbano, Capítulo IX, Seção III – Taxa de Ocupação, Artigo 100, o Parágrafo único estabelece que em todas as zonas de uso deverá ser prevista área mínima de 20% da área do terreno com permeabilidade, ou recurso técnico equivalente, com captação pluvial, exceto para edificações existentes aprovadas. Entendemos que há necessidade de deixar mais claro no parágrafo a referência à taxa de ocupação do subsolo e demais pavimentos. Desta forma, entende-se que propostas em que o subsolo apresente 100% de ocupação, a edificação necessitaria recolher a água do equivalente a 20% da área do terreno para que, passado o grande volume de chuva, esta quantidade reservada fosse liberada aos poucos no sistema pluvial urbano. Da Lei que dispõe sobre o Desenvolvimento Urbano, sobre o Zoneamento De Uso Do Solo Urbano, Capítulo IX, Seção III – Taxa de Ocupação, Artigo 101, no cálculo da taxa de ocupação, sugere-se que sejam computados as sacadas abertas ou fechadas quando não estiverem em balanço. Diante do pouco tempo disponível entre a publicização da redação da proposta do Plano Diretor e o prazo para encaminhamento de sugestões (15 dias), aliado ao período atribuído de encerramento das atividades do semestre em nossa Instituição, os pontos observados neste documento não refletem toda a contribuição que este grupo de professores, técnicos e alunos da Universidade Federal da Fronteira Sul gostariam de encaminhar. Ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Em respostas as sugestões encaminhadas a respeito da proposta de alteração do PDDU, seguem algumas considerações.

A proposta final de alteração representa a decisão do colegiado e foi elaborada de maneira democrática, levando em consideração conceitos técnicos e legais, respeitando as considerações e o conhecimento dos profissionais de diferentes áreas e atividades produtivas envolvidos no processo que trabalham e conhecem a cidade de Erechim.

Cabe salientar que, no decorrer dos últimos 25 anos foram realizadas algumas modificações no PDDU, mas nunca as discussões foram tão aprofundadas, envolvendo tantas pessoas, tantos

profissionais e técnicos. Em nenhuma das outras ocasiões as sugestões foram discutidas de maneira exaustiva como neste processo de revisão. Sabe-se que existem entendimentos diversos sobre os inúmeros temas de que trata a lei. Por esta razão, estes foram tratados de maneira coerente e responsável, por profissionais que conhecem a cidade e sua realidade, e acima disso, anseiam pelo seu desenvolvimento sustentável.

O princípio que norteou a elaboração do novo Plano Diretor foi a tentativa de alcançar o equilíbrio e a coerência nos parâmetros. A revisão empenhou-se na solução de problemas recorrentes, em facilitar a elaboração de projetos e a instalação de atividades nas diferentes regiões que compõem a cidade. A proposta diminui as desigualdades entre estas zonas urbanas, sugere o aumento da densidade demográfica cuidadoso, favorece a instalação de novos empreendimentos, diminui a burocracia, simplifica o trabalho dos profissionais envolvidos com a construção da cidade e tem como foco principal a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos de Erechim. Procurou ainda respeitar as instituições e os empreendimentos já estabelecidos, favorecer o funcionamento, a construção, a instalação e a ampliação de atividades produtivas, públicas ou privadas, que são essenciais para a vida das pessoas na cidade.

Com relação à alteração do potencial construtivo – Altura da edificação e Índice de Aproveitamento - entende-se que a proposta apresenta um aumento cuidadoso destas diretrizes. Frente à demanda por alterações, buscou-se o equilíbrio entre o incentivo ao empreendedor, a realidade edificada e a infraestrutura urbana existente. Na área mais valorizada da cidade, conforme mencionado nas sugestões, existe na proposta o mecanismo de compra de índice construtivo, ou Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do Índice Máximo estipulado para a área. Da mesma forma, já existe a aplicação no Plano Diretor vigente e no Código Tributário do IPTU progressivo e multas para regularização de edificações em desacordo com as diretrizes urbanas. Os recursos provenientes destas obrigações podem ser utilizados pelo município para melhoria da infraestrutura urbana conforme previsto no Estatuto da Cidade.

Cabe salientar também que o aumento do potencial construtivo já traz consigo o aumento de arrecadação, uma vez que os tributos cobrados são proporcionais aos gastos dos empreendimentos, em todas as áreas do perímetro urbano. Também haverá o aumento proporcional da arrecadação de IPTU.

Referente às vagas de garagem nas edificações residenciais, comerciais e de serviço entendeu-se que podem ficar a critério do empreendedor, controladas pela demanda e exigências do mercado. Neste caso é considerada a tendência mundial de não valorização do uso de automóveis e incentivado o uso de transporte público e meios de transporte alternativos, como bicicletas, por exemplo. Também foi considerada a demanda existente dentro da realidade social e econômica atual, onde a existência de vagas onera o imóvel, muitas vezes inviabilizando sua aquisição.

Com relação aos parâmetros de ocupação da área central, cabe salientar que no intervalo sugerido entre as Ruas Argentina e Salgado Filho, na Avenida Maurício Cardoso, a ocupação está praticamente consolidada, inviabilizando ocupação exploratória excessiva ou que descaracterize o entorno das edificações de valor histórico. Cabe salientar que o novo Plano

Diretor propõe aumento significativo da multa em caso de danos às edificações com valor histórico, e que a legislação municipal que trata do assunto também está em elaboração, tendo sido encaminhada ao Ministério Público. Na mesma linha de raciocínio, a permissividade de abertura de novos acessos a estacionamentos no trecho interferirá negativamente nas edificações de caráter histórico (que compõem a maioria das consolidadas na Avenida Maurício Cardoso), além de gerar sérios riscos aos pedestres, os quais devem ser objeto principal na análise dos fluxos na região.

O Parcelamento do solo proposto nos corredores de desenvolvimento será condicionado a apreciação do IPUAE e ainda assim sob parâmetros restritos. A demanda pela regulamentação deste tipo de intervenção é recorrente, especialmente direcionada pelos moradores da região da RS 420, Erechim-Aratiba. Desta maneira a implantação de empreendimentos e/ou parcelamentos nestas regiões depende de diretrizes que podem ser controladas pelo poder público e de contrapartidas exigidas pelo IPUAE. Questões de infraestrutura urbana, transporte público, tratamento de efluentes e coleta de lixo, por exemplo, devem constar na proposta de intervenção e submetidas a apreciação do órgão.

O embasamento das edificações e suas diretrizes construtivas não foram alterados de maneira significativa. Entende-se que os parâmetros atuais são adequados e suficientes para atendimento das necessidades construtivas e não interferem de maneira prejudicial na ambiência do entorno construído. Cabe salientar que, mesmo nas áreas com maior exploração construtiva, os pavimentos térreo, intermediário e a base, quando permitida, não podem ultrapassar a taxa de ocupação de 80%.

O percentual de vagas de garagens com dimensões menores daquelas exigidas como padrão mínimo não foi alterado. Entende-se que é importante preservar as distâncias mínimas de circulação e manobra nas garagens, e que as vagas podem ter em apenas 30% dos casos dimensões reduzidas. Os acesso e rampas de garagem serão dimensionados conforme a Lei dos passeios, e o texto na proposta de alteração do PD será ajustado para adequar-se à referida Lei e seu Decreto regulamentador.

A proposta para parcelamento de lotes nos corredores de Comércio e Serviço é fruto da solicitação das Secretarias de Desenvolvimento Econômico e da Agricultura, como proposta de incentivo à sua ocupação. Contudo, a ideia apresentada será reavaliada para buscar melhor solução, caso assim entendido.

As áreas complementares à edificação, como garagens, áreas de recreação, pavimento intermediário, refeitórios, pavimento de coroamento e sacadas, dentre outros, tem o objetivo de complementar a edificação. São espaços adicionais às unidades privativas, indispensáveis a construção de um espaço qualificado, principalmente quando tratamos de edifícios residenciais. Computar tais áreas ao índice de aproveitamento é desencorajar seu uso, desqualificando, portanto, a edificação e a vida de seus moradores. Estes parâmetros não foram alterados, estão consagrados nas edificações já construídas e entende-se que devem ser mantidos edificações a serem construídas.

Quanto à taxa de permeabilidade, o texto exige que se garanta um mínimo de 20% em todos os lotes edificados e abre a possibilidade ao profissional para apresentar solução técnica que

comprove o atendimento deste requisito. Entende-se que o texto, da maneira que está apresentado cumpre seu objetivo, não necessitando de mais objetividade, desde que garanta o atendimento a exigência principal, visto não terem sido apontadas dificuldades no seu atendimento por parte dos profissionais projetistas nem pelos técnicos analistas da Prefeitura.

----- Mensagem original -----

Assunto:Sugestos Sobre o Novo Plano Diretor

Data:2019-07-15 23:05

De:Jaime Alberto Menegatti <jaimealbertomenegatti@gmail.com>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Cópia:Jaime A Menegatti <menegatti_jaime@hotmail.com>

Ola Boa Noite

Sou nascido em Erechim e atuo no Ramo de Imoveis a 22 anos acompanho a anos reclamacoes rerenentes a ocupacao em alguns terrenos entao gostaria de sugerir os seguintes temas:

1 Recuos em Imoveis de Esquina Sugiro q Seja Opcional em determinados locais pois se perde muita area construida devido a Recuos ficando espaco fisico menor depois vem tempo de mao de obra materiais e por ultimo a cobranca dos tributos poderiam ser maior e por tempo q o imovel estiver construido.

Ex Tem uma Obra na eaquina da Pedro Pinto que se perdeu area de contrucao aprox de 150 metros quadrados em sud solo terreo e mezanino

2 Fazer Opcional os mezanimos em salas comerciias pois depois de emitido o Habitse tem proprietarios que avancam e utilizam ele igual e o municipio poderia deixar opcional para ja sair cobrando os tributos

3 Quanto as areas invadidas as mesmas sao atendidas de alguma forma pela prefeitura e produzem lixo igual todos e nao pagam impostos igual a todos.

Que sejam regularizadas as que se pode regularizar e as outras areas que nao se pode regularizar que se crie uma legislacao para se igualar a todos na questao de pagamentos de impostos. Pois alguem paga por eles.

4 Que seja definidas novas areas para que se instalem industrias pois tem muitas empresas em meio a bairros que precisam de local Sugestao para lado Paulo Bento Area do Patronato Para o Lado do Jabuticabal indo a Barao do Cotegipe

5 Que seja estudado a questao de desviar os Caminhos 3 vendas fazendo um Sistema tipo Rodoanel q comeca na comunidade Battistella e sai na estrada RS Prox Frinape.

Era estas as sugestoes

Obrigado

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

1 – Os recuos frontais foram revistos na nova proposta.

2 – A construção de mezaninos em salas comerciais é decisão de projeto, não sendo sua construção obrigatória.

3 –Em relação às áreas invadidas, há processos de regularização em andamento, dependendo das decisões judiciais, caso a caso.

4 – Foram revistas as localizações de atividades em todo o perímetro urbano.

5 – Projetos de sinalização viária não são objeto de Plano Diretor diretamente.

----- Mensagem original -----

Assunto:Proposta de alteração no Plano Diretor/Associação dos Moradores do Bairro Ypiranga

Data:2019-07-15 17:27

De:Clovis ricardo Pandolfi <clovis_ricardo_pandolfi@yahoo.com.br>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Caro Sr. Vinicios Anziliero, Secretário de obras do município de Erechim/RS.

Proposta de Imenda ao projeto de Lei que dispõe sobre o Desenvolvimento Humano em seu anexo II UR4.

Onde se lê: Atividades proibidas, incluir o Item nº 8, DIVERSÃO, "ITEM C", que diz, "**Casas noturnas e similares, casas de shows, centros de eventos, venda e consumo de alimentos e bebidas(restaurante / bar / café / lanchonetes e similares), com sonorização que abrange os horário entre as 0:00hs e as 07:00hs.**"

JUSTIFICATIVAS:

O bairro está a anos reclamando com as autoridades competentes, (prefeitura, Brigada Militar e guarda municipal) das condições atuais de perturbação de sossego e acredita que a inclusão desta proibição, poderá manter a característica de bairro residencial, impedindo que aumente ainda mais os problemas já existente.

A Associação através de sua Diretoria entrou em contato por varias vezes, com todas as secretárias que dizem respeito a esse assunto mostrando a indignação e descontentamento dos moradores com os problemas gerados pela aglomeração de pessoas fora dos bares já existentes, com isso não respeitando o sossego dos moradores.

Também é de conhecimento do Sr. Miguel Gothler, presidente do CONSEPRO e do Sr. Jaime, que se fizeram presente na reunião da Associação, ATA nº 04/2018 de 09 de Julho de 2018, onde colocamos ao par das situações presentes no bairro.

Certo da atenção de Vossa Senhoria, nos despedimos confiantes na acolhida de nossa reivindicação.

de 2019.

Erechim (RS), 15 de Julho

Clóvis Ricardo Pandolfi

Presidente da Associação de Moradores do Bairro Ypiranga

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Entendeu-se que a atividade deve ser permitida no local, sendo regulamentada pelo Estudo de impacto de Vizinhança (EIV), o qual apresentará, quando for o caso, as medidas Compatibilizadoras, Compensatórias e/ou Mitigadoras.

----- Mensagem original -----

Assunto:Proposta para modernização do plano diretor

Data:2019-07-15 16:43

De:"Hugo Vitor Specht" <hugovitorspecht@gmail.com>

Para:<planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Senhores,

Com exceção de áreas localizadas próximo a cabeceiras do aeroporto todas as demais áreas deveriam ter liberdade para alturas de 60 metros. Permitir a construção de prédios mais altos nos bairros irá contribuir para desafogar a região central onde ocorre hoje a maior concentração de unidades habitacionais.

Quanto menos o Estado intervir, melhor para o desenvolvimento da nossa cidade. Tem que acabar conflitos de interesses onde cada um puxa a brasa para o seu assado!

Todo o bairro deve ter a mesma altura liberada eliminando aquela quantidade absurda de zonas dentro do mesmo bairro tipo UR-6, UR-7, UR3A etc... índices diferentes dentro do mesmo bairro onde de um lado da rua é permitido uma altura e do outro lado, no mesmo bairro, outra altura. O limite deve ser o mesmo para o bairro inteiro.

Onde será a audiência pública e qual a data ?

Atenciosamente,

Hugo Vitor Specht

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

Os limites dos zoneamentos foram exaustivamente analisados e discutidos, tendo sido consideradas questões como tamanho de lotes, topografia, malha viária, entorno, disponibilidade de acessos e equipamentos públicos, entre outros.

----- Mensagem original -----

Assunto:Sugestão de alteração do Plano Diretor

Data:2019-07-15 15:49

De:Renan Soccol <gabineterenansoccol@gmail.com>

Para:planodiretor@erechim.rs.gov.br

Boa tarde, segue em anexo uma proposta de alteração ao Plano Diretor que nos chegou até o Gabinete.

Cumpra destacar que a sugestão cumpre os requisitos para ser analisada, visto que está acompanhada a um embasamento técnico de um Engenheiro Civil, além de assinaturas de pessoas que estão de acordo com a mudança.

Favor confirmar recebimento!

Att.

Gabinete Renan Soccol

SUGESTÃO PARA ALTERAÇÃO ,DA LEI DE ZONEAMENTO DO NOVO PLANO DIRETOR Matheus Ribeiro, Engenheiro Civil, sob CREA-RS 215462, juntamente a outros interessados, vem através deste apresentar sugestões de alteração da nova lei do plano diretor proposto, tendo por objetivo aprimorar pontos específicos da proposta, e buscando sempre alcançar o maior benefício coletivo. A alteração proposta trata-se de englobar a rua Jacinto Godoy dentro das disposições do Código de Regime Urbanístico UM3, conforme demonstrado na imagem

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

Os limites dos zoneamentos foram exaustivamente analisados e discutidos, tendo sido consideradas questões como tamanho de lotes, topografia, malha viária, entorno, disponibilidade de acessos e equipamentos públicos, entre outros.

Na via em questão, pelo Plano Diretor vigente, é possível construir de 3 a 5 pavimentos, dependendo do trecho. Está sendo proposto um aumento cuidadoso para 6 pavimentos ao longo da via, o que foi considerado adequado às características do local, sem prejuízo às edificações já existentes, mantendo a qualidade de vida e boas condições de circulação viária.

----- Mensagem original -----

Assunto:Sugestão

Data:2019-07-15 16:13

De:pungantaparello pt <pungantaparello.cont@gmail.com>

Para:planodiretor@erechim.rs.gov.br

Boa tarde!

Conforme visto no site da Prefeitura Municipal de Erechim sobre a revisão do plano diretor, gostaria dar minha opinião que fosse revisado o plano diretor do quarteirão formado ao Norte com a Avenida Amintas Maciel ao Sul com Avenida Comandante Kramer ao Leste com a Rua Jeronimo Teixeira ao Oeste com a Rua Severiano de Almeida, para construção de Prédio com mais de 4 andares, pois hoje conforme o plano diretor de 07/08/2012 só pode ser no máximo de 4 andares, minha opinião que fosse de mais andares.

Att.

Ana Lúcia Pungan

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: já foi revisto, na proposta, o aumento da altura no local.

----- Mensagem original -----

Assunto:Proposição de revisão conforme anexo.

Data:2019-07-02 13:17

De:Cristiano Daniel Moreira <cristianodanielmoreira@hotmail.com>

Para:"planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Bom dia a todos.

Pelo pouco que tive oportunidade de acompanhar a agenda de proposição das alterações do conjunto de legislações que compõe o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Erechim – PDDUA, pude identificar que entre os objetivos do grupo de condução das propostas, estava a simplificação das atividades como um todo, a verticalização da cidade nos espaços mais privilegiados em termos de infraestrutura ("conceito de cidade moderna") e a unificação de unidades de planejamento que possuem características comuns entre si.

Pois bem, considerando apenas esses aspectos tomemos como exemplo didático o perímetro da UR3B (imagem 01), que na legislação em vigor engloba todo o quarteirão delimitado em vermelho na Imagem 02. **Em uma leitura rápida, provavelmente, chegemos a conclusão que atualmente aquela porção da cidade (grifo em vermelho) está junta/mesma unidade de planejamento da UR3B, porque os lotes possuem dimensões semelhantes, todos na casa dos 750m², as ruas possuem mesma gabarito/largura, a dinâmica residencial/comercial é semelhante, etc.**

Nesse contexto não me parece razoável que num processo de simplificação legislativa e de convergência de fatores semelhantes/comuns, a área grifada em vermelho passe a compor uma outra unidade de planejamento, no caso futuro a UM7.

O quarteirão grifado em vermelho está muito, mas muito mais próximo da UM3, do que a futura unidade descrita como UM7. Basta que analisemos as razões aqui explicitadas e também defendidas pelo comite proponente das alterações do PDDUA de Erechim.

Nesse sentido solicito a análise e acolhimento da proposição realizada, de tal sorte que o quarteirão grifado em vermelho na imagem 02, passe na futura legislação a compor a UM3, por todas as semelhanças territoriais e urbanísticas relatadas.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

Os limites dos zoneamentos foram exaustivamente analisados e discutidos, tendo sido consideradas questões como tamanho de lotes, topografia, malha viária, entorno, disponibilidade de acessos e equipamentos públicos, entre outros.

Na quadra em questão, pelo Plano Diretor vigente, é possível construir 3 ou 4 pavimentos. Está sendo proposto um aumento cuidadoso para 6 a 8 pavimentos, o que foi considerado adequado às características do local, mantendo a qualidade de vida e boas condições de circulação viária.

----- Mensagem original -----

Assunto:Proposta Plano Diretor
Data:2019-07-10 12:53
De:Maurício Fontana
<mauriciobioducha@gmail.com>
Para:planodiretor@erechim.rs.gov.br

Erechim, 04/07/2019 À PREFEITURA MUNICIPAL DE ERECHIM – PROPOSTA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR Venho respeitosamente, com intuito de contribuir para a elaboração do Plano diretor do Município de Erechim, levantar um assunto de meu interesse no tocante ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e sobre o zoneamento de uso do solo urbano e do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. No PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e sobre o zoneamento de uso do solo urbano, o CAPÍTULO XII, “DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS”, não faz menção ao condomínio de lotes e não cita em nenhum momento a Lei Federal 13.465/2017, somente a Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, que no meu entendimento, não se aplica para o caso de loteamento de acesso controlado, ao qual se refere o artigo 160 do mesmo capítulo: Art. 160. São considerados condomínios: V - Loteamento de acesso controlado tipo I: Considerados os com área total de até 10.000 m². VI - Loteamento de acesso controlado tipo II: Considerados os com área total acima de 10.000 m². Ainda, no PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o Art. 5.º cita no parágrafo 1º: § 1.º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. Porém, apesar de usar a terminologia, não deixa claro que se trataria expressamente do Condomínio de Lotes, instituído pela nova Lei Federal. E O Art. 57. Cita: Art.57º O parcelamento do solo mediante a instituição de condomínios por unidades autônomas destinadas exclusivamente ao uso residencial, será aceito na forma da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, da Lei de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e da Lei Municipal n.º 4.807/2010 e alterações posteriores. Igualmente não faz menção à Lei Federal 13.465/2017 e cita a Lei Municipal n.º 4.807/2010, que autoriza o uso de áreas públicas por loteamentos, autorizando os loteamentos fechados que são bastante distintos dos condomínios de lotes. No meu entendimento, O CONDOMÍNIO DE LOTES, não está contemplado no projeto e se estiver, não tem uma redação clara, deixando margem para uma interpretação incerta em relação a um tema que, no meu ver é bastante complexo e merece um capítulo que o regulamente e defina as condições para sua aplicação. O condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado são institutos diferenciados e ambos foram contemplados pela nova Lei da REURB, seguem em anexo, três artigos sobre o tema com pretensão de auxiliar na análise e embasar tecnicamente o que foi por mim colocado. Atenciosamente, Maurício D’Agostini Fontana. CPF. 882.003.960-53 Tel. 48 996938979.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi revista a redação:

§ 1.º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de loteamento de acesso controlado tipo I ou tipo II.

----- Mensagem original -----

Assunto: Apenas sugestão para o novo plano diretor de Erechim

Data: 2019-07-05 14:55

De: Neilor Tonin <ntonin@gmail.com>

Para: planodiretor@erechim.rs.gov.br

Boa tarde,

Meu nome é Neilor Tonin, sou professor e gostaria de dar uma sugestão para o novo plano diretor de Erechim.

Sugiro que permitam a regularização de pequenas áreas próximas à cidade para que as pessoas que lá escolheram morar possam ter seus pequenos terrenos legalizados. Muita gente não tem condição financeira de comprar 2 hectares que é o mínimo exigido para individualização.

Se permitirem que áreas próximas à área urbana possam ser individualizadas em terrenos com no mínimo 500 ou 1000 metros quadrados isso permitira uma legalização para as pessoas que investiram seu dinheiro nestes terrenos e também uma cobrança de IPTU pela prefeitura, gerando caixa.

Atenciosamente,

Neilor Avelino Tonin
CPF: 69644969049
RG: 4045504851

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Na proposta consta para Corredores de Desenvolvimento consta:

“III – Ocorrendo parcelamento do solo, os lotes que fizerem frente com as rodovias indicadas não poderão ser inferiores a 1.000m² (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros) (Lei n.º XXXX/2019 - Parcelamento do solo), Anexo L4). Na faixa seguinte, compreendida até 500,00m (quinhentos metros) do eixo da rodovia, poderá ser feito parcelamento com lotes não inferiores a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), com testada mínima de 30,00 m (trinta metros) (Lei n.º 6.258/2016, Anexo II, L5). O restante da área não poderá ter parcelamento inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados). “



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

Erechim, 09 de julho de 2019.

A Comissão Responsável pela Revisão do Plano Diretor

Prezad@s Senhor@s

Na reunião ocorrida no dia 18 de junho de 2019, o Grupo de Trabalho “Corredor do Desenvolvimento do Turismo, RS 420” após aprofundar o debate sobre Parcelamento do Solo, decidiu formalizar sua posição junto a comissão responsável, lembrando sempre que o foco principal do nosso debate é a RS 420 e seu enorme potencial para construirmos neste corredor um Projeto de Turismo Sustentável, bem como, que este seja sempre um projeto “inclusivo” para pequenas iniciativas sustentáveis. Na avaliação do Grupo:

- a) Os lotes lindeiros a RS 420 deveria ter no mínimo 1.500 (um mil e quinhentos) metros quadrados;
- b) A metragem mínima teria 30 (trinta) metros de frente (testada) por 50 (cinquenta) metros de fundo;
- c) Uma segunda faixa de lotes teria 3.000 (três mil) metros quadrados
- d) Após esta segunda faixa, o grupo sugere que os lotes sejam de 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

Sempre com intuito de ajudar o grupo se coloca à disposição.

Saudações fraternas

Atenciosamente,

Grupo de Trabalho “Corredor do Desenvolvimento do Turismo, RS 420”

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Na proposta consta para Corredores de Desenvolvimento:

“III – Ocorrendo parcelamento do solo, os lotes que fizerem frente com as rodovias indicadas não poderão ser inferiores a 1.000m² (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros) (Lei n.º XXXX/2019 - Parcelamento do solo), Anexo L4). Na faixa seguinte, compreendida até



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

500,00m (quinhentos metros) do eixo da rodovia, poderá ser feito parcelamento com lotes não inferiores a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), com testada mínima de 30,00 m (trinta metros) (Lei n.º 6.258/2016, Anexo II, L5). O restante da área não poderá ter parcelamento inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados). “

----- Mensagem original -----

Assunto: plano diretor - Estações Rádio Base de Telefonia Celular

Data: 2019-07-14 22:07

De: Diogo Pedrotti <diogopedrotti@hotmail.com>

Para: "planodiretor@erechim.rs.gov.br"
<planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Bom dia,

Encaminhamos à apreciação do Poder Público Municipal a documentação técnica e demais arquivos de embasamento, anexos (cada anexo trata especificamente de um item do texto principal), que objetiva a criação do Licenciamento Integrado para instalação de Estações Rádio Base de Telefonia Celular, de Transmissão de Dados e de equipamentos afins e dá outras providências, considerando o que segue:

O grande avanço dos sistemas de comunicação que temos vivenciado nos últimos anos deve-se, em grande parte, ao uso de ondas de rádio, especialmente quando a referência é telefonia celular, cujas células tem em seu núcleo equipamento de rádio frequência denominados "Estações Rádio Base". A forte expansão destes sistemas impõe sua regulamentação em nível municipal nos aspectos de saúde pública, meio ambiente, planejamento municipal e urbanismo, sendo os níveis de radiação aos quais a população fica exposta realizados com base em parâmetros da Organização Mundial da Saúde.

Sob o aspecto da saúde pública, urge adotar o princípio da precaução, uma vez que não se dispõe de estudos conclusivos sob a exposição prolongada à radiofrequência emanada pelas torres de celular. Portanto, é prudente ao Poder Público afastar tais aparatos de escolas, creches, hospitais, centros comunitários, asilos, praças, áreas de preservação permanente (APP) e outros equipamentos públicos institucionais, bem como certificar que os cidadãos erechinenses tenham suas vidas, famílias e patrimônio protegidos por uma legislação que ofereça distâncias seguras destes equipamentos.

Na ótica urbana e ambiental, impõem-se a gestão do território, o zelo pela paisagem natural e também pela construída, a preservação do patrimônio histórico, a salubridade do ambiente urbano, a imposição do compartilhamento de infraestrutura, bem como exercer poder de controle e fiscalização, ordenando e gerenciando as informações dos equipamentos em operação, informando, ainda, sua exata localização, através do sistema único de informações correlato ao Plano Diretor.

Neste norte, para que se cumpram estes objetivos, segue a proposição de ferramentas, adotadas por centenas de municípios do país, que permitam que a tecnologia de telecomunicação se expanda de forma segura, sem que prejudique a vida e a saúde dos contribuintes do município, resultando no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e no Licenciamento Integrado para Estações Rádio Base.

Estas são, em síntese, as razões do encaminhamento da presente documentação, colocando-nos à disposição para eventuais esclarecimentos sobre a matéria.

Att,

DIOGO PEDROTTI

ADRIANA DANIEL

SADI PEDROTTI

LEONARDO CANOVA

WILSON PEDROTTI

CRISTIANE GAIO

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA:

A regulamentação das antenas depende de lei específica e deverá atender normas da ANATEL.

Olá.

Sou morador e proprietário de imóvel nas imediações da Escola de Educação Infantil Lucas Vezaro, no Bairro Linho. Acompanhei pela imprensa que serão realizadas mudanças no Plano Diretor de nossa cidade, mudanças essas que querem permitir que nossa cidade crescesse a partir do aumento da verticalização e aproveitamento das regiões da cidade que possuam boa estrutura.

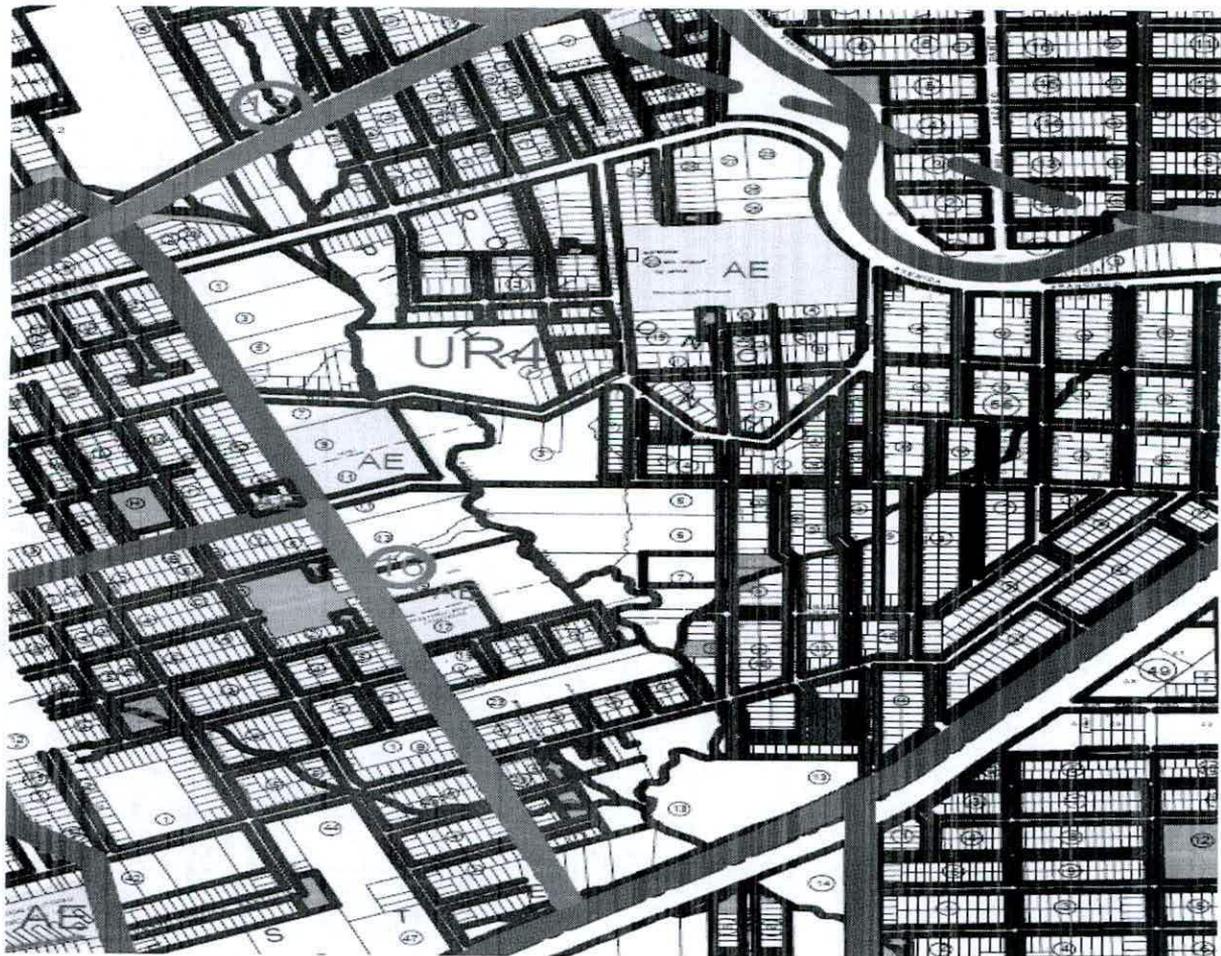
O Loteamento Vale do Linho onde resido, está rodeado de importantes complexos tais como a nova **Escola do SENAI**, um grande complexo de **lazer do SESI**, a própria escola **LUCAS VEZARO**, diversificadas atividades comerciais e de prestação de serviços.

Na verdade moro a 1 km do bairro centro, em uma região que tem forte vocação desenvolvimentista, mas que, no entanto pelo que tive acesso pela documentação sobre consulta no site da prefeitura, basicamente, irá ter apenas **01 pavimento a mais** em termos de construção se comparado com o que tem hoje.

O município de Erechim tem muito a ganhar financeiramente se for um pouco mais ousado em termos de verticalização da cidade, pois, sabemos que isso movimenta a indústria da construção civil, que é uma das atividades que mais emprega e gera renda, movimentando rapidamente nossa economia. Além disso, o município pode crescer muito em arrecadação, porque terá muitas arrecadações **de ITBI, IPTU, APROVAÇÕES DE PROJETOS E ETC.**

Essas alterações do plano diretor são oportunidades únicas e se um dos objetivos É fazer a cidade "subir", **SUGIRO QUE ESSA REGIÃO DO LOTEAMENTO LINHO E LOTEAMENTO VALE DO LINHO, INSERIDOS NA FUTURA UR4, SEJAM REAVALIADAS EM TERMOS DE ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO E VERTICALIZAÇÃO**, HAJA VISTA QUE, A PROPOSIÇÃO REALIZADA NO PLANO DIRETOR FUTURO NÃO FAZ UMA AVALIAÇÃO DA **REALIDADE E DINÂMICA** QUE A CIDADE TEM PARA ESSA REGIÃO.

Entendo e por isso sugiro e solicito acolhimento, que sejam permitidos ao menos **08 andares de construção para os locais citados.**



RESPOSTA / JUSTIFICATIVA

Os limites dos zoneamentos foram exaustivamente analisados e discutidos, tendo sido consideradas questões como tamanho de lotes, topografia, malha viária, entorno, disponibilidade de acessos e equipamentos públicos, entre outros. Em tempo, não é um dos objetivos da proposta a verticalização, mas sim um melhor uso da infraestrutura existente.

----- Mensagem original -----

Assunto: proposta de revisao das leis plano diretor

Data: 2019-07-08 20:35

De: tulio oliveira <tuli.nho.2@hotmail.com>

Para: "planodiretor@erechim.rs.gov.br" <planodiretor@erechim.rs.gov.br>

Boa noite!!

Meu nome é Tulio Junior de Oliveira, e gostaria de dar uma sugestão para o novo plano diretor de Erechim.

Sugiro que permitam a regularização de pequenas áreas rurais para que as pessoas que escolheram morar ali possam ter seus pequenos terrenos legalizados. Muita gente não tem condição financeira de comprar dois hectares que é o mínimo exigido para individualização.

Se permitirem que áreas próximas à área urbana possa ser individualizadas em terrenos com no mínimo 500 metros quadrados isso permitiria legalizar esta área para as pessoas que investiram seu dinheiro nestes terrenos, além de proporcionar uma cobrança de IPTU pela prefeitura, o que geraria caixa.

att. tulio

cpf. 347 240 280 68

rg 2019242995

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA

Na proposta consta para Corredores de Desenvolvimento consta:

“III – Ocorrendo parcelamento do solo, os lotes que fizerem frente com as rodovias indicadas não poderão ser inferiores a 1.000m² (um mil metros quadrados), com testada mínima de 20,00m (vinte metros) (Lei n.º XXXX/2019 - Parcelamento do solo), Anexo L4). Na faixa seguinte, compreendida até 500,00m (quinhentos metros) do eixo da rodovia, poderá ser feito parcelamento com lotes não inferiores a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), com testada mínima de 30,00 m (trinta metros) (Lei n.º 6.258/2016, Anexo II, L5). O restante da área não poderá ter parcelamento inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados). “

PARECER TÉCNICO

Em análise à proposta de revisão do Plano Diretor constante às folhas 08 a 128 do presente Processo Administrativo, apresentada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul (CAU/RS), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul (CREA), Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB Erechim), Câmara de Dirigentes Logistas (CDL Erechim), Sociedade de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Erechim (SEAE), Sindicato das Indústrias da Construção Civil (Sinduscon Erechim), Associação dos Corretores de Imóveis de Erechim (ACIME) e Arquiteta e Urbanista Ivana Karine Aver (Responsável Técnica); emitimos a seguir parecer elaborado pelos técnicos (Arquitetos e Engenheiros) do setor de Análise e Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Habitação, Segurança e Proteção Social.

Primeiramente, convém destacar que já foram emitidos pareceres quanto à revisão do Plano Diretor através do Processo Administrativo 2017/14805, aberto em 29/08/2017, que iniciou os trabalhos de revisão do Plano Diretor de nossa cidade, sendo que na oportunidade dispusemos de mais tempo para análise mais abrangente da proposta, e o presente Processo (2019/10074) contempla a sequência do tema. Segundo análise da proposição de texto atual (que difere da anterior) apresentada pelas entidades e conselhos representativos das áreas da construção civil e do comércio empresarial e imobiliário, verificou-se que houve acatamento parcial das solicitações sugeridas por este corpo técnico no Processo 2017/14805, porém permanecem questões ainda passíveis de revisão. Citamos a seguir os pontos mais relevantes que merecem atenção.

No que tange a revisão de zoneamento, diretrizes urbanísticas e sistema viário, mantemos o parecer já exarado no Processo 2017/14208: *“Entende-se como fundamental a contratação de uma empresa especializada para que sejam realizados estudos amplos e qualificados, contemplando os itens citados abaixo, em especial no que tange ao zoneamento e alterações no regime urbanístico.”* Maiores informações constam detalhadas no Processo 2017/14208.

Exemplo de alguns pontos identificados em rápida análise:

ALTERAÇÕES PROPOSTAS NA LEI 6.256/2016

- Houve aumento generalizado no índice de aproveitamento (por exemplo, na UTP 1 – UTM 1, o índice que era de 3,5 passa para 6,5);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: o índice de aproveitamento foi adequado à possibilidade de construção considerando altura e recuos.

- Consta aumento de limite de altura, por exemplo, no entorno do Parque Longines Malinowski, passa de 5 para 15 pavimentos, onde foi alterada a classificação de Unidades Residenciais para Unidades Mistas;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi ajustado no mapa

- Não localizamos no mapa anexo à Lei o zoneamento UR-10;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi excluída a UR-10

- Foi inserido regime urbanístico para AI-1 e para a AI-2, sendo que as Áreas Industriais atualmente possuem Lei específica, a qual regulamenta todo o funcionamento da Área Industrial;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: o zoneamento proposto complementa o exigido pela lei específica

- Faz-se necessário parecer do IPUA-E anteriormente ao Conselho da Cidade com fim de instituição e regulamentação de Áreas Especias (Art. 21 – Lei 6.256/2016). Ainda, a Lei que instituir a Área Especial deverá esclarecer o motivo da sua criação, já que, findado tal motivo, a área retornará ao zoneamento original do entorno;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Na lei atual não é solicitado parecer do IPUA-E. Quanto à solicitação de esclarecimento dos motivos da criação, deverá ser exigido para as futuras, após a aprovação da proposta de revisão em tela.

- Revisar, de forma geral, as referências entre artigos, considerando alteração de numeração, grafia do texto e referências a outras normas legais (por exemplo, o Art. 29 faz referência ao Art. 70, quando anteriormente era ao texto do atual Art. 67);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: corrigido

- O Art. 33 da Lei 6.256/2016 foi suprimido, sendo que entendemos importante mantê-lo;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Corrigido, sendo acrescido como parágrafos do artigo 31.

“§ 1.º Ficam vedados o parcelamento do solo e a edificação nas glebas não loteadas até a data da presente Lei nas Áreas de Restrição à Ocupação que, com esta denominação, já estejam identificadas na Planta de Uso do Solo, anexa a esta Lei.

§ 2.º Exclui-se do disposto, as edificações de caráter habitacional unifamiliar, atendidas as diretrizes urbanísticas desta Lei.”

- É indispensável a revisão da Lei específica referente a Patrimônio Cultural, visto que é por diversas vezes citada na proposta apresentada; entendemos que devam ser suprimidos nos seguintes artigos propostos: 98, 102, 111, 118.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: deverá ser finalizada/aprovada a lei referente ao Patrimônio Cultural, a qual deverá subsidiar as aprovações de projetos das obras na lei relacionadas.

- Proposto Art. 88 – será permitida a ampliação de usos proibidos no zoneamento? - entendemos que deve ser mantida a redação original do Art. 91 da Lei 6.256/2016, evitando que se amplie atividades proibidas (que descaracterizam o zoneamento do entorno, gerando uso abusivo do solo);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: um dos principais objetivos da revisão proposta é fomentar o desenvolvimento econômico da cidade, e a ampliação da permissividade de algumas atividades. Também foi considerado, no estudo, que muitas destas atividades agora permitidas somente poderão ser instaladas após aprovação do EIV.

- Proposto Art. 89 – verificar compatibilidade com Legislação Federal (código civil);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: retomou-se o texto original (TO=10%)

- Proposto Art. 91 – Deve ser verificada a compatibilização entre os limites da BR 480 e a proposta de Lei de Municipalização de parte desta. A redação de Lei proposta está na prática ampliando em aproximadamente 54 km² o perímetro urbano do município (o perímetro urbano atual possui 69,46 km² –acréscimo de 77,7% de área) ao longo dos corredores de desenvolvimento(zona rural), prevendo na redação inclusive implantação de transporte coletivo, parcelamento do solo para fins residenciais e, conseqüentemente, acarretando ao município a responsabilidade de fornecimento de todos os serviços públicos atinentes. Faz-se necessário revisar a redação dos eixos, compatibilizando com o mapa apresentado;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: não há intenção de se aumentar o perímetro urbano. Os corredores de desenvolvimento já estão previstos na lei atual.

- Proposto Art. 98 – O Parágrafo 4º repete o texto do Parágrafo Único do Art. 100;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: corrigido. Eliminado parágrafo único do Art. 100

- As demonstrações gráficas devem ser compatibilizadas com o texto proposto (medidas de alturas e pavimentos);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: as demonstrações gráficas são ilustrativas e referem-se à definição de térreo, não necessitando que seja adequado a cada/todos limites de altura e pavimentos.

- Proposto Art. 110 (Subsolo) – reiteramos observação do processo anterior:

“Sugere-se a manutenção da permissividade do uso do subsolo em residências unifamiliares (sem restrições). Para atividades comerciais, inclusive lojas, o subsolo poderá ser utilizado, desde que garantidas as condições de salubridade. NÃO DEVE SER PERMITIDO APARTAMENTOS NO SUBSOLO SOB NENHUM PRETEXTO. Considerar a fixação de índice construtivo máximo para este tipo de edificação, nas zonas onde o índice for livre. Ainda, para estes casos, os subsolos deverão respeitar os recuos laterais e de fundos. Considerando esta característica, onde os subsolos poderiam ter utilização idêntica aos demais pavimentos, deve-se repensar o cálculo do H (altura, recuos)?? Sugere-se estudo amplo e aprofundado quanto ao uso dos subsolos, a fim de evitar distorções entre os tipos de edificações e perda da qualidade de vida dos usuários e também dos vizinhos, bem como condições de habitabilidade, salubridade, iluminação e ventilação.”

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: **sugere-se incluir parágrafo único:** Em lotes com declividade acentuada, onde o subsolo será utilizado para a construção de unidades autônomas residenciais ou comerciais, com exceção de pavimentos destinados a vagas de garagem ou de uso comum, os recuos laterais, de fundos e a taxa de ocupação deverão ser calculados a partir da cota do pavimento mais baixo usado pelas unidades autônomas.

- Proposto Artigo 115 – Item III – escadarias ou rampas de acesso, devem ser “descobertas”;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que estes elementos acessórios à edificação principal trazem benefício à acessibilidade e, muitas vezes existe a necessidade de cobertura para garantir segurança aos usuários.

- Proposto Artigo 118 – Item I – Revisão pois o parágrafo 3º contradiz o próprio item I;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: sugere-se adequação na redação do item I e retirada do parágrafo 3º do item II:

I – Nas edificações de caráter residencial, comercial varejista e prestação de serviços, será permitida a construção de subsolos no recuo de fundos, além de edificação com altura máxima de 7,50m a contar do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento. Para edificações que possuem paredes com aberturas de iluminação e/ou ventilação, o recuo mínimo das divisas deverá ser de 1,50m. As indústrias tipos 3 e 4 deverão obedecer recuo mínimo de fundos de 3,50m. A partir desta altura, a edificação deverá respeitar os recuos conforme as tabelas em anexo.

- Referente aos Recuos Laterais e de Fundos, o texto deve ser adequado: “paredes com aberturas de iluminação E/OU ventilação”;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: atendido conforme item I alterado acima.

- Deve ser mantido o texto a que se refere o Parágrafo 4º do Art. 125 da Lei 6.256/2016;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: O início das obras, para fim de validade do projeto aprovado, já estão estipulados no Código de Edificações (atual Lei 6.259/2016)

- Proposto Artigo 161 – Não identificamos diferença conceitual entre os itens III e o “segundo” IV (constam 2);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: **sugere-se alteração do texto do item III e renumeração dos demais itens:**

III – Edificações residenciais em série tipo I: Consideram-se residências em série edificações unifamiliares alinhadas com frente para o logradouro público, que dispensem a abertura de via de acesso às unidades de moradia, devendo, no entanto, possuir acesso exclusivo ao logradouro público.

IV – Edificações residenciais em série tipo II: Consideram-se residências em série edificações unifamiliares com abertura de via de acesso às unidades de moradia, devendo esta, no entanto, possuir acesso exclusivo ao logradouro público.

V – Edificações residenciais múltiplas: Consideram-se residências múltiplas edificações unifamiliares em um lote único, sem abertura de via de acesso às unidades de moradia, devendo, no entanto, possuir acesso exclusivo ao logradouro público.

VI - Loteamento de acesso controlado tipo I: Considerados os com área total de até 10.000 m².

VII - Loteamento de acesso controlado tipo II: Considerados os com área total acima de 10.000 m².

- Foram previstas diretrizes básicas para “loteamento de acesso controlado” porém já existe Lei específica (4.807/2010) completa sobre o tema;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: sugere-se a revogação da Lei 4.807/2010

- Deve haver limite de área máxima e um regramento mais objetivo para todos os casos de condomínios, visando a permeabilidade e ordenamento urbano, conforme disposto nos artigos 1º a 14º da lei 6.256/2016;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: deverão ser respeitadas mas mesmas diretrizes urbanísticas do zoneamento onde os condomínios estiverem inseridos.

- A proposta de deixar diretrizes “a critério do empreendedor/proprietário” acarretará em desordenamento urbano irreversível, contradizendo os artigos 1º a 14º da lei 6.256/2016; O PLANEJAMENTO URBANO DEVE SER REGRADO TECNICAMENTE PELO MUNICÍPIO;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: O regramento deverá ser feito sempre respeitando a legislação vigente.

- Proposto Artigo 163 – alínea c – entendemos deva ser retirado ou esclarecido o termo “quando forem isoladas” (torres);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entendeu-se que as torres isoladas devem respeitar recuos equivalentes a duas vezes o recuo lateral mesmo que a base ou parte inferior seja única.

- Proposto Artigo 164 (alíneas “e” e “f”) e 166 (alíneas “a” e “b”) – configuram percentuais de áreas a ser reservados com a mesma destinação – sugerimos unificar;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: sugere-se a seguinte alteração:

Art. 164:

e) Deverá ser prevista área de recreação, lazer e equipamentos urbanos de, no mínimo, 10% da área do lote, podendo ser consideradas aqui as áreas de jardim e arborização;

f) Garagens para veículos na proporção de no mínimo 01 vaga por unidade autônoma.

Art. 166:

a) Deverá ser prevista área de recreação, lazer e equipamentos urbanos de, no mínimo, 10% da área do lote, podendo ser consideradas aqui as áreas de jardim e arborização;

b) Garagens para veículos na proporção de no mínimo 01 vaga por unidade autônoma.

- Nos condomínios com aberturas de vias, estas devem possuir regramento quanto à inclinação, cul de sac e recuo frontal mínimo a ser respeitado pelas edificações, não podendo ficar a critério do empreendedor/proprietário;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que condomínios devem possuir regramento mais flexível, obedecendo a legislação, possibilitando maior autonomia ao projetista.

- Na seção V, há contradição entre as alíneas “c” e “segundo d” (consta repetido), não podendo ficar a critério do empreendedor/proprietário;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que condomínios devem possuir regramento mais flexível, obedecendo a legislação, possibilitando maior autonomia ao projetista. **Sugere-se a seguinte redação para melhor entendimento:**

b) as dimensões mínimas dos terrenos deverão respeitar o estipulado no Zoneamento para o local.

c) As áreas institucionais deverão ter acesso direto à via pública, não constituindo área de uso comum condominial.

e) O sistema de circulação de veículos e pedestres será definido a critério do empreendedor, respeitadas as diretrizes do Código de Edificações.

f) Deverão ser respeitadas as demais exigências da legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes em relação à constituição de loteamento.

- Na seção VI, há contradição entre as alíneas “c” e “segundo d” (consta repetido), não podendo ficar a critério do empreendedor/proprietário;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que condomínios devem possuir regramento mais flexível, obedecendo a legislação, possibilitando maior autonomia ao projetista. **Sugere-se a seguinte redação para melhor entendimento:**

b) As áreas institucionais deverão ter acesso direto à via pública, não constituindo área de uso comum condominial.

c) O sistema de circulação de veículos e pedestres deverá ter:

1. Pista de rolamento da via de acesso condominial com largura mínima de 9,00m;

2. Circulação para pedestres com largura mínima livre de 3,00m, em ambos os lados, atendendo às normas de acessibilidade.

3. O sistema de circulação de veículos e pedestres será definido a critério do empreendedor, respeitadas as diretrizes do Código de Edificações e da presente lei.

4. Implantação de infraestrutura.

d) Deverá ser prevista área de recreação e lazer interna do condomínio de, no mínimo, 5% da área do lote.

e) Deverão ser respeitadas as demais exigências da legislação Federal, Estadual e Municipal pertinentes em relação à constituição de loteamento.

- A classificação de atividades proibidas no zoneamento proposto, por exemplo, é bastante permissiva às atividades de diversão (inclusive noturna), oficinas de chapeação e pintura, indústrias e atividades temporárias, ao passo que restringe comércio e outras atividades menos prejudiciais ao entorno, propondo inclusive divisão das atividades de comércio varejista (1 e 2);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: a permissividade das atividades foi exaustivamente discutida, visto que o Plano Diretor atual demonstrou ser muito restritivo. A nova proposta é mais permissiva. As restrições para instalação de diversas atividades são regradadas por legislações específicas, como leis ambientais, sanitárias, EIV, etc

- Está sendo proposta liberação de atividade industrial com baixo potencial poluidor, sem restrição de área construída, em praticamente todo o perímetro urbano;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: a permissividade das atividades foi exaustivamente discutida, visto que o Plano Diretor atual demonstrou ser muito restritivo. A nova proposta é mais permissiva. As restrições para instalação de diversas atividades são regradadas por legislações específicas, como leis ambientais, sanitárias, EIV, etc

- Está sendo proposta liberação de atividades de recreação e lazer noturno (boates e afins) em praticamente todo o perímetro urbano, havendo expressivo histórico de demandas judiciais por transtornos causados por tais atividades;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: a permissividade das atividades foi exaustivamente discutida, visto que o Plano Diretor atual demonstrou ser muito

restritivo. A nova proposta é mais permissiva. As restrições para instalação de diversas atividades são regradas por legislações específicas, como leis ambientais, sanitárias, EIV, etc

- Anexo I Proposto – item 2 – alínea b: sonorização das 7h às 24h? Não configura lazer noturno?

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que a legislação proposta atende o que é de fato praticado pelos estabelecimentos de venda e consumo de alimentos e bebidas, não configurando lazer noturno.

- Onde estão contempladas as atividades comunitárias e de associação de moradores? Instituições para menores? Equipamentos de segurança pública? (estavam no item IV do anexo I).

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que associação de moradores é atividade enquadrada como de reuniões. As atividades instituições para menores e equipamentos de segurança pública foram inseridos no item 13 - Atividades e Serviços de Caráter Especial.

ALTERAÇÕES PROPOSTAS NA LEI 6.259/2016

- O novo conceito de Pavimento de Coroamento é inadequado, pois na prática trata-se de permissão de um Pavimento adicional, uma vez que foi suprimida a limitação de 50% de área coberta;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: O fechamento das áreas abertas do pavimento de coroamento é pratica corrente no município. Entende-se que esta pratica não gera prejuízo à edificação e aos lindeiros.

- Deverá ser retirado as alíneas e, g, h, i e j do item 3.6 (proposto) do Anexo I, referente a emissão de “visto”, já que na modalidade PROJEFÁCIL não deverão ser apresentados;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi feita adequação conforme sugestão.

- Anexo I – Item 3.7.2 (proposto) – Alvará de Execução: deverá ser vinculado à Lei do PROJEFÁCIL (Lei nº 6.410/2017), da mesma forma que houve com o Alvará de Aprovação;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi feita adequação conforme sugestão.

- Anexo I – Item 4.1.2 e 4.1.3 (proposto) – deverá ser vinculado à Lei do PROJEFÁCIL (Lei nº 6.410/2017), para evitar contradições;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi feita adequação conforme sugestão.

- Item 2.2.1 (proposto) – Anexo II – portas com aberturas que se projetam sobre o passeio não poderão ser permitidas, especialmente para obras novas;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi feita adequação conforme sugestão.

- Item 2.5.1 “b” (proposto) – Anexo II – a altura máxima em relação ao passeio deve ser mantida com 4,50m, pois aumentando-a, a marquise perde sua função de proteção ao pedestre;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: a marquise não é considerada como proteção ao pedestre, visto que não garante proteção contra intempéries.

- Item 2.6.3 (proposto) – Anexo II – manter a redação original da Lei nº 6.259/2016, pois se refere a acesso coberto sobre o passeio público;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entende-se que deva ser mantida a redação proposta.

- Item 5.2.1 (proposto) – Anexo II – manter a redação original da Lei nº 6.259/2016, pois compartimentos do grupo A são de permanência e DEVEM possuir aberturas para iluminação e ventilação;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: é mantida a exigência de aberturas para iluminação e ventilação. Caso seja proposta solução equivalente, deverá ser analisada de acordo com a legislação.

- Item 5.3 (proposto) – Incluir as reentrâncias, para que sejam utilizadas as mesmas diretrizes dos poços de iluminação;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Entendeu-se que recuos para reentrância com aberturas devem respeitar a exigência de recuos para paredes com aberturas e/ou exigências do Código Civil Brasileiro.

- Item 6.1 (proposto) – Qualquer compartimento deve ter pé-direito mínimo de 2,20m (exceto dormitórios, onde já está regulamentado o pé-direito mínimo de 2,60m);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: incluída complementação no item 6.1.1: Os demais compartimentos deverão ter pé direito mínimo de 2,20m.

- Falta definição de pé-direito mínimo e/ou número de sanitários para diversas atividades, dentre as quais Edifícios de Escritórios, Locais de Culto, Ginásios, Estabelecimentos de Saúde, Clubes e Locais de Diversão;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Em relação ao pé direito foi incluído o item 6.4 II:

II – As salas comerciais deverão ter pé direito mínimo de 2,60m.

Para as demais atividades entende-se que deverá ser respeitada a decisão de projeto e as demais legislações específicas.

Em relação ao número de sanitários entendeu-se que para estas atividades é decisão de projeto, que deverá ser adequado às necessidades de cada uso, além de que deverá atender às demais legislações pertinentes.

- Item 6.9 (proposto) – Serviços de Educação: falta definição na Lei (consta apenas o título);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi incluída a definição e demais complementações:

Além das demais exigências legais que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às seguintes características:

I - As salas de aula no ensino regular terão área superior a 30,00m² e pé-direito mínimo de 3,00m;

II - A área destinada à recreação nas escolas de ensino fundamental e médio, será equivalente a no mínimo, o dobro da soma das áreas das salas de aula, não sendo considerados corredores e passagens como áreas de recreação. O pé-direito mínimo deverá ser de 3,00m.

III - Garantir acesso às dependências de uso coletivo, administração, salas de aula e sanitários, obedecendo à NB - pessoas portadoras de deficiências.

IV - Ter instalações sanitárias com pé-direito mínimo de 2,40m, obedecendo às seguintes proporções:

a) masculino:

- um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 alunos;

- um mictório a cada 25 alunos;

b) feminino:

- um vaso sanitário a cada 20 alunas;
- um lavatório a cada 50 alunas;
- c) funcionários e professores:
- um conjunto de lavatório e vaso sanitário a cada grupo de 20

pessoas.

V – possuir bebedouros de acordo com as Normas Técnicas e Legislação vigente.

6.9.1 - Creches, maternais e jardins de infância

Além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão

ter:

I - Berçário com 2,00m²/criança;

II - Sala de recreação com 1,00m²/criança;

III - Sala de repouso com 2,00m²/criança;

IV - Refeitório com 1,20m²/criança;

V - Instalação sanitária infantil com 01 (um) conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro a cada 10 (dez) crianças;

VI - Instalação sanitária de serviço com 01 (um) conjunto de vaso e lavatório.

- Item 6.12.1 (proposto) – É insuficiente o número mínimo de sanitários previsto para ginásios (mantemos a opinião de que seja mantido o texto anterior);

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Entendeu-se que a exigência é suficiente, ficando a cargo do projetista propor número maior de sanitários.

- Item 6.18.3.2 (proposto) – Deve ser mantida a proibição de entradas de garagens na Av. Maurício Cardoso entre a rua Argentina e Av. Salgado Filho, tanto para edificações novas quanto para ampliações das edificações existentes;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: fica garantido o uso das existentes, vedando-se a abertura de novos acessos.

- Item 6.18.4 (proposto) – Item III – Nos casos de mudança de uso, a edificação deverá ser adequada ao uso proposto em todos os aspectos, inclusive no que diz respeito a vagas de estacionamento, podendo ser propostas soluções alternativas;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi proposta alteração no texto:

III - As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes e que impliquem em mudança de uso, estão sujeitas ao disposto na Tabela I, ou

deverão ser propostas soluções alternativas na impossibilidade de atendimento do disposto na Tabela.

- Item 6.18.6 (proposto) – Item II – Falta um regramento para os casos em que houver mais do que um rebaixo de meio-fio ao longo da testada do lote;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: manteve-se como no PDDU vigente

- Item 6.18.9 (proposto) – rever ou excluir, pois **contradiz** a Lei e Decreto que regulamenta os passeios públicos do Município;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi alterado o item:

6.18.9- Quando o acesso à garagem for em rampa, deverá ser respeitada a Lei Municipal 5.746/2004 e o Decreto 4194/2015.

- Excluir o item 6.23.4 (proposto) – retirar a obrigação de parecer do IPUA-E para depósitos e postos de venda de GLP, e incluir tal obrigação para os Depósitos de Inflamáveis, Explosivos e Produtos Químicos;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi alterado o item:

6.23.4 - A instalação de depósitos de Inflamáveis, Explosivos e Produtos Químicos deverá ser objeto de estudo pelo IPUA-E.

- Item 7.2.2 (proposto) – É inaceitável a instalação de sistema de esgoto em passeio público, salvo casos de situações em que não for possível solução técnica no interior do lote, a critério do IPUA-E;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi alterado o item:

7.2.2 - O poço absorvente, o filtro anaeróbico e a fossa séptica serão dimensionados conforme disposições da NB, sempre garantida a possibilidade de manutenção. Nos logradouros onde houver previsão de alargamento viário não será permitido a instalação da fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro ou similar na faixa que será tomada pelo alargamento viário. Somente será aceita a instalação no passeio em caso de comprovada inviabilidade técnica dentro do lote, e a critério do IPUA-E.

- Item 7.2.4 (proposto) – Reiteramos o exposto no Processo 2017/14805: A análise de propostas deverá ser feita pelo Setor de Saneamento, e não pelo IPUA-E. Devem ser retirados os trechos "em caso de discordância do município, este deverá apresentar solução

alternativa viável técnica e economicamente e *“quando a tubulação/galeria estiver dentro do lote”*. Deve ficar claro que, nos casos de redes que estão dentro de áreas particulares e serão relocadas para áreas públicas, as custas de relocação serão do proprietário, cabendo ao município a manutenção posterior. A manutenção da rede deve ser garantida a partir do lote em questão, sem interferências nos lotes limediros. Deve ser garantido afastamento de 1,50m de qualquer pilar/fundação;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi alterado o texto no que se refere ao IPUA-E. Em relação às demais sugestões entende-se que a proposta apresentada deverá permanecer por sua viabilidade técnica.

- Tabela de estacionamentos – A proposta apresentada exclui integralmente a exigência de vagas de estacionamento para as atividades de habitação unifamiliar e multifamiliar, habitação coletiva kitnet, edifício de escritórios, comerciais (vagas exigidas apenas para comércio atacadista), prestação de serviços e afins, além de reduzir o número mínimo de vagas necessárias para as demais atividades. A proposta de deixar o número de vagas de estacionamento “a critério do proprietário” acarretará em desordenamento urbano irreversível, contradizendo os artigos 1º a 14º da lei 6.256/2016; O PLANEJAMENTO URBANO DEVE SER REGRADO TECNICAMENTE PELO MUNICÍPIO;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: A proposição de vagas de garagens é decisão do empreendedor, consideradas as condições de absorção do mercado.

- Observou-se também que não há homogeneidade nas exigências de vagas de estacionamento propostas para as diferentes atividades, como por exemplo, faz-se necessário prever vagas de estacionamento para ensino especial e profissionalizante, mesmo para área construída inferior a 750m² e para templos mesmo com área inferior a 300m², e, ainda, as vagas para atividades de saúde são incompatíveis com a atividade (médicos, enfermeiras...).

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: A proposição de vagas de garagens é decisão do empreendedor, consideradas as condições de absorção do mercado.

ALTERAÇÕES PROPOSTAS NA LEI 6.258/2016

- Proposto Art. 5º – Parágrafo 1º – criado o conceito de Condomínio de Lotes. Qual é o regramento previsto? Consta Loteamento com acesso controlado na Lei 6.256/2016, porém não foi localizado regramento para o “Condomínio de Lotes”.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi revista a redação:

§ 1.º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de loteamento de acesso controlado tipo I ou tipo II.

- Proposto Art. 32 – A retirada do item V e alteração do item IX não prevê a implantação de georreferenciamento prevista pelo Município;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi reinserida menção referente aos marcos.

- Proposto Art. 33 – Para a Aprovação em primeira fase é fundamental que se mantenha a obrigatoriedade de encaminhamento do projeto proposto ao Conselho da Cidade, considerando a sua representatividade;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: entendeu-se que a análise pela Prefeitura é suficiente, com parecer do IPUA-E.

- Proposto Art. 35 – É indispensável manter os itens I a III da Lei nº 6.258/2016, considerando que as redes são implantadas em áreas públicas, de forma que o Município necessita dos projetos para futuras intervenções/manutenções;

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: os projetos complementares são aprovados pelas concessionárias, as quais detêm cópias dos mesmos, não necessitando a prefeitura exigí-los.

- Proposto Art. 49 – Deve ser mantido o padrão atual de tamanho mínimo de lotes: loteamentos sociais L2 (10m de testada, 250m² de área mínima), demais loteamentos L3 (12m de testada, 360m² de área mínima).

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: foi discutido exaustivamente pelo grupo e a proposta é adequada à realidade de mercado e ao novo zoneamento proposto em áreas onde lotes do tipo L2 já são predominantes. Em contrapartida, nos demais zoneamentos onde esta modalidade era permitida através de lei específica, a nova proposta não permite.

ALTERAÇÕES PROPOSTAS NA LEI 6.260/2016

- Foi suprimido do artigo 42 da Lei 6.260/2016 a previsão de multa por execução de obras irregulares – deverá ser mantida essa previsão.

RESPOSTA/JUSTIFICATIVA: Foi ajustado o texto:

Art. 42. Na infração de qualquer das disposições deste capítulo, exceto o Art. 41-A, será aplicada pena de multa no valor de 500 (quinhentas) URM's.

Parágrafo único: Na infração disposta no Art. 41-A será aplicada pena de multa de 100.000 (cem mil) URM's.