

CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS CONTRIBUIÇÕES REFERENTE A AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM 03 DE JULHO DE 2024.

No dia 03 de julho de 2024, ocorreu no Auditório da Prefeitura de Iomerê a Audiência Pública referente às Minutas de Lei Plano Diretor, Código de Posturas e Código de Edificações, integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor. A terceira parte da Audiência destinou-se à manifestação da população sobre as minutas em questão e três participantes inscreveram-se para apresentar suas contribuições. Ainda, a população teve o prazo até o dia 12 de julho de 2024 para enviar novas contribuições pelo e-mail pensariomere@cincatarina.sc.gov.br, no qual foram recebidas oito contribuições. Algumas contribuições apresentaram mais do que uma proposta e, quando processadas, contabilizou-se o total de 99 contribuições, como apresentado no documento Compilação das Contribuições referente à Audiência Pública realizada em 03 de julho de 2024. As deliberações das contribuições estão disponíveis no Apêndice I – Situação das Contribuições.

Como forma de esclarecer as contribuições recolhidas e subsidiar as ações a serem adotadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal em relação a cada contribuição, o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA elaborou este documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões realizadas pelo CINCATARINA, o texto destacado em azul representa uma nova adição e o texto tachado em vermelho representa uma nova revogação.

No dia 02 de agosto de 2024, foi recebida uma contribuição (contribuição 12 do documento Compilação das Contribuições) depois de encerrado o período de recebimento de contribuições. Sendo assim, a Comissão e o Conselho votarão se a contribuição será analisada.

MINUTA – CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Container. Capítulo V - Da Classificação das Edificações. Inclusão.

8-Q: “[...] falou que temos que regulamentar também o uso de containers para o município e que temos que fazer essas mudanças para que no futuro Iomerê esteja bom e justo para se viver [...]”

CINCATARINA: A questão já está contemplada no Código de Edificações nos seguintes artigos:

Art. 34. O Habite-se será concedido mediante o cumprimento das seguintes exigências:

[...]

§ 3º O Habite-se para as edificações que se utilizem de container fica condicionado à entrega de laudos técnicos necessários de acordo com a característica e finalidade empregada na sua utilização.

Art. 56. As edificações em container deverão atender a Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais da ABNT, normas de acessibilidade e demais exigências contidas neste Código.

Parágrafo único. Caberá ao responsável técnico pelo projeto e execução, a apresentação de laudos técnicos que garantam a estabilidade e habitabilidade da utilização do container para edificação.

Pé direito mínimo. Seção III - Das Edificações Não Residenciais. Alteração.

3-A: Pé direito das edificações não residenciais ser menor de 3 m possibilitando tamanho padrão com a possibilidade do uso de container (tamanho padrão).

4: Diminuir o pé direito das salas comerciais e liberar salas em containers, exemplo salões de beleza, lanchonetes, escritórios.

5: Tirando a lei do pé direito de sala comercial de 3 metros para menos, sendo liberado o container o mesmo tendo liberação para salas como salão de beleza, escritórios etc. Pois sendo que o container é altura padrão não fecha com a lei do pé direito de 3 altura Sou a favor da liberação do container em Iomerê Santa Catarina.

6/7: Mudar a lei do pé direito que exige no mínimo 3 metros para menos, tornando possível e dentro das normas o uso de containers para fins lucrativos como salão de beleza, escritórios entre outros. Sou a favor da liberação de containers para salas comerciais em Iomerê.

Pé direito mínimo. Seção II - Das Edificações Residenciais. Alteração.

8-F: “[...] também falou de outra circunstância que é o pé direito, que impede em algumas construções por conta da ventilação, que não seria mais o caso nos dias de hoje pois temos ar condicionados que podem ser movimentados em todas as direções, de forma que quiser, ponto que deveria ser mudado também no nosso plano diretor.”

Pé direito mínimo. Alteração.

8-AP: Rever as limitações com pé direito de algumas ruas.

CINCATARINA: Considerando que os contêineres podem apresentar dimensões variadas, entende-se que o artigo 56 já contempla as contribuições, pois poderão ser utilizados na sua dimensão desde que atendam as normas, sobretudo as normas de Desempenho de Edificações Habitacionais e de Acessibilidade.

Ainda, sugere-se a adição no artigo 56 “no que couber”, exemplificando que se uma edificação não residencial utilizar a tipologia construtiva de contêiner e não atender o pé direito mínimo de 3 metros, tal dimensão não impactará em sua construtibilidade.

Art. 56. As edificações em container deverão atender a Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais da ABNT, normas de acessibilidade e demais exigências contidas neste Código, no que couber.

Pergolados. Seção V - Das Pérgulas e Pergolados. Alteração.

3-B: Pergolados poder ser coberto quando comprovado que não será usado como garagem.

CINCATARINA: Para garantir que a lei não apresente lacunas após a aprovação e execução do projeto, recomenda-se incluir uma disposição que permita que o pergolado seja coberto sem ser contabilizado na taxa de ocupação. Assim, propõe-se a seguinte adequação:

Art. 188. As pérgulas e pergolados respeitarão as seguintes definições:

[...]

IV – ~~não serem cobertos~~ quando exceder área de 3,00 m² (três metros quadrados), estas deverão ser descobertas.

Alvará. Seção V - Da Licença para Demolição. Alteração.

8-C: Que fosse dado uma atenção no Plano Diretor, na questão das construções (barracos antigos) e outras que estão pedindo demolição, questão estarem sem registros por terem sido construídos antes da Lei de emancipação do Município. Por motivo de cobrança de alvará de demolição não estão sendo desmanchados e acabam como uma poluição visual feia e também focos para animais peçonhentos. Em que lugar no plano isto vai abordar.

Alvará. Seção II - Do Alvará de Construção (Licenciamento da Obra). Alteração.

8-L: “[...] explanou também sobre os alvarás provisórios, mas é preciso desburocratizar o que está por trás desses alvarás, pois não estão saindo.”

8-O: “[...] falou também que uma vez precisou de um alvará provisório e o foi negado e a lei e a justificativa se contradiziam. Futuramente qual indústria que vai investir aqui, pois não há benefícios, as empresas novas que se instalaram foi um acaso do destino pois a pessoa que investiu ali tinha certeza que não pertencia a Iomerê, por que se fosse ele jamais compraria os terrenos e construiria, pois a lei é rigorosa e não valeria a pena. Explanou que teve que destruir uma sala e pagou multa por que não conseguia um alvará por decorrência de uma janela que não estava no tamanho adequado, falou que devemos nos importar com coisas tão pequenas e as coisa mais importantes deixamos passar, não devemos deixar que nossos municípios cresça de forma desgovernada, que tenha construções em recuos, que não sejam respeitadas a legislação e não tenham projetos, mas que a gente procure uma forma de atrair pessoas a investirem aqui. Pessoas daqui estão abrindo empresas em outras cidades pois aqui é muito difícil de conseguir as coisas.”

8-AZ: Rever cobrança alvará de construção e taxa de coleta lixo para construções em andamento.

CINCATARINA: Referente a demolição de edificações, há uma seção específica no Código de Edificações (Seção V do Capítulo II) que dispõe sobre a licença a ser emitida pela Municipalidade, o que deverá conter no requerimento e a duração dos trabalhos.

No que diz respeito ao Alvará de Construção, o Código de Edificações dispõe de uma seção específica para o licenciamento de novas edificações, bem como as informações que devem constar e o prazo de validade do referido documento (Seção II do Capítulo III).

Ainda, visando edificações que podem estar irregulares, a Lei Complementar Municipal nº 105/2023, no Capítulo X – Da Regularização das Obras e Edificações, garante que tais edificações possam ser regularizadas nos termos da lei.

Considerando que as contribuições não apresentaram sugestões específicas de alteração, entende-se que, ao que cabe ao referido Código, as questões já estão contempladas.

Estacionamento. Seção VII - Dos Estacionamentos. Alteração.

8-G: “[...] explanou também que nossa cidade foi planejada, com ruas largas, e canteiros no centro, o que facilita o nosso estacionamento, mas ainda temos em nosso planos alguns recuos que não são permitidos e espaços de recuos que ainda temos que usar como estacionamentos, e isso sem acaba barrando investimentos por conta desses fatores que dificultam isso [...]”.

8-Z: Estacionamento: recuo para estacionar (diminuir metragem – caso Rosalino Tonetta – alterar lei).

8-AQ: Construções onde não há espaço suficiente para estacionamento na frente o estabelecimento, considerar a construção já existente.

8-AX: Rever lei para estacionamento em estabelecimentos comerciais, religiosos.

CINCATARINA: O Código de Edificações proposto dispõe em uma seção específica a questão dos estacionamentos (Seção VII do Capítulo IX), que disciplina o tamanho mínimo de vagas, de

estacionamento no recuo frontal, de reserva de vagas, entre outros. Ainda, o Anexo II – Tabela de Estacionamento especifica a quantidade de vagas a serem previstas a depender do tipo da edificação – residencial ou não residencial. Portanto, entende-se que, ao que cabe à minuta de lei, a questão já está sendo contemplada.

Ainda, no artigo 35 da Minuta de Lei do Plano Diretor (Seção V do Capítulo II), sugere-se uma adição que contempla a questão de estacionamento como qualificação infraestrutura viária, um dos objetivos a ser observado na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.

Art. 35. O programa tem por objetivos:

[...]

VIII – implantação e qualificação da infraestrutura viária.

Abertura dos compartimentos. Capítulo VII - Dos Compartimentos das Edificações. Esclarecimento/Alteração.

8-P: “[...] falou que fica indignada com as obras públicas terem portas menores do que está previsto no plano [...] falou que sim que as obras públicas tem regalias para a otimização de espaços.”

8-S: Alterar lei das construções de janelas (definir um valor para janela mínima).

CINCATARINA: É importante esclarecer que, independentemente de a obra ser pública ou privada, deverão seguir os parâmetros e exigências das leis, inclusive do Código de Edificações. Referente a dimensão mínima de janelas, não há necessidade de especificar um valor neste Código, pois já há normas que tratam do assunto - neste caso a Norma Brasileira 15.575 (Norma de Desempenho). Como determinado no Código, é atribuição do responsável técnico que os compartimentos internos obedeçam as normas aplicáveis e que os vãos de iluminação, entre outros, cumpram as exigências das referidas normativas (Artigos 134 e 135).

Entretanto, para que fique expresso qual norma deverá ser observada nos limites mínimos dos compartimentos, sugere-se a seguinte adequação:

Art. 134. Os compartimentos, de modo geral, obedecerão aos limites mínimos de área do piso, circulação, pé direito, vãos de iluminação e ventilação e vão de acesso, de acordo com as exigências da Norma Brasileira 15.575 – Norma de Desempenho da ABNT em vigor, ou outra que vier a substituir.

Regularização. Capítulo X - Da Regularização das Obras e Edificações. Alteração/Inclusão.

8-V: Alterar lei para casos como a casa do Jorginho Sovrani.

8-X: Ver com Marina – lei para dar sugestões sobre construções antigas para se adequar (esta proposta de lei já está com a advogada Marina).

8-AS: Casas já existentes que não atendem o tamanho das janelas (considerar a construção já pronta).

8-BC: Casas já construídas que não conseguem averbar, (por alguma razão: janela, parede, corredor já construído ou reformado) encaminhar para AMARP para regularizar.

CINCATARINA: Entende-se que as contribuições referem-se a edificações irregulares. Assim, o Capítulo X – Da Regularização das Obras e Edificações já dispõe sobre a regularização de edificações que estejam em desacordo com os parâmetros e limites urbanísticos, conforme Lei Complementar Municipal nº 105/2023.

ASSUNTOS RELACIONADOS AO PARCELAMENTO DO SOLO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dimensão das vias públicas. Parcelamento do Solo. Inclusão.

8-B: [...] Outro fato relevante é que em futuros loteamentos as ruas tenham uma largura de 10 metros e a avenida mantenha-se com 20 metros de largura.

8-AA: Aqui não anotei a metragem das ruas sugeridas pelo Beneli, não lembrei dessa, se você tiver me fale que eu acrescento.

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Parcelamento do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

Faixas sanitárias. Parcelamento do Solo. Alteração.

8-I: “[...] falou sobre a reunião passada que em conversa com o Sr. Alexandre Padilha sugeriu que as faixas sanitárias fossem de quatro metros, e também que fosse colocado no plano diretor o que é faixa sanitária, a metragem certa, para que as máquinas pudessem entrar e fazerem seus trabalhos [...].”

8-AT: Adequar faixas sanitárias em algumas ruas.

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Parcelamento do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

Desmembramento. Parcelamento do Solo. Alteração.

8-BB: Rever lotes (do tempo de Videira) onde tem construção de 2 famílias no mesmo lote (permitir desmembrar para poder averbar casa) – Casas consolidadas.

8-BD: Liberar lotes no meio da quadra, permitir desmembramento de 400 metros.

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Parcelamento do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

Gabarito. Uso e Ocupação do Solo. Exclusão.

8-H: “[...] explanou também que [...] temos também o limite de altura dos prédios o que em alguns locais do município não se fazem necessárias.

8-AR: Limitações quanto nº de andar dos prédios (em alguns locais da cidade não há necessidade de limitar).

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Uso e Ocupação do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

Uso do solo. Uso e Ocupação do Solo. Inclusão.

8-Y: Definir zoneamento: o que pode ser comércio (onde não pode ser).

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Uso e Ocupação do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

Testada. Uso e Ocupação do Solo. Alteração.

8-BE: Rever a testada do lote.

CINCATARINA: A contribuição trata de matéria do Uso e Ocupação do Solo, o qual não foi apresentado na Audiência Pública em questão, e, portanto, será considerada inválida.

CONTRIBUIÇÃO RECEBIDA APÓS O PRAZO**Pé direito mínimo. Seção III - Das Edificações Não Residenciais. Alteração.**

12: Mudar a lei do pé direito que exige no mínimo 3 metros para menos, tornando possível e dentro das normas o uso de containers para fins lucrativos como salão de beleza, escritórios entre outros. Sou a favor da liberação de containers para salas comerciais em Iomerê.

CINCATARINA: A Comissão e o Conselho decidiram não analisar a contribuição recebida após o prazo, conforme registrado na ata da reunião.