ATA DA REUNIÃO COMISSÃO TÉCNICA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR REFERENTE À REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE PIRATUBA

No dia vinte e dois de julho de dois mil e vinte, reuniram-se por meio de videoconferência, os membros da comissão de revisão do plano diretor, o [illegible] e a equipe técnica do CINCATARINA com a [illegible] e a [illegible]. A vigente ata destaca os principais pontos apresentados na reunião. A [illegible] deu inicio a reunião, falando da continuidade da revisão do plano diretor, tendo como pauta o zoneamento de Piratuba. Falou que foram feitas comparações entre a legislação vigente e a minuta lei proposta e que durante a apresentação será demonstrado individualmente cada categoria de zona criada, para que o zoneamento possa ser ratificado, analisado e aprovado perante a comissão. Discorreu, também que durante a apresentação de cada zona será aberto espaço para discussão do material proposto. Seguiu a apresentação demostrando um copilado das informações já coletas e produzidas, tanto de forma técnica quanto advinda da participação popular, bem como, a análise da legislação vigente e alinhamento ao plano de mobilidade urbana. Falou que foram realizadas 5 reuniões comunitárias, com 153 participações, sendo que as principais respostas da comunidades relacionadas ao zoneamento foram o gabarito da zona comercial I, criação de zona de expansão, melhorar os usos de cada zona, revisão dos recuos e afastamentos, melhorar o conforto térmico da cidade e criação de zona de proteção para o termas. Continuou a apresentação expondo estudos realizados com o gabarito vigente do município, elaborados através de arquivos MDT e MDS do Estado, que demostram a volumetria das edificações existentes no município. Expôs que grande parte das edificações da cidade possuem gabarito de 2 pavimentos, ou seja, são predominantemente térreas, havendo exceções que ultrapassam os 26 m de altura na Avenida 18 de Fevereiro. Falou dos estudos topográficos realizados para o embasamento dos gabaritos propostos. Demostrou o levantamento de uso e ocupação do solo, onde mostrou que na Avenida 18 de Fevereiro o uso predominante são atividades comerciais, de prestação de serviços e mistos e que nas demais regiões do município, os usos predominantemente residenciais, justificando o gabarito de 2 pavimentos. Falou que a proposta seguiu a lógica do crescimento da cidade, criando novos eixos estratégicos, ou seja, descentralizar e direcionando o comércio e o turismo para outras regiões, fomentando o uso misto das edificações em bairros para a redução de distâncias. Discorreu ainda que a proposta busca também o crescimento radial, aonde os locais com maior infraestrutura terão parâmetros mais flexíveis e locais mais afastados, parâmetros mais restritivos, visando o adensamento em locais com oferta de infraestrutura para também não onerar os cofres públicos. Na sequência, discorreu sobre os três zoneamentos vigentes das áreas centrais, falando que a proposta é unificar estas zonas em apenas uma e denomina-la zona mista, já que as mesmas demonstram os mesmos parâmetros urbanísticos, bem como criar um corredor de comércio e serviço com maior adensamento na Av. 18 de Fevereiro, atingindo apenas aos lotes lindeiros a via. Falou também da criação de um segundo corredor de comércio e serviço na Av. Frederico Laske e R. São Francisco. Falou que a proposta é ampliar a zona mista para as vias paralelas, e que foram adicionados na tabela de parâmetros urbanísticos a taxa de permeabilidade, o coeficiente de aproveitamento e o incentivos a edificações de uso misto. Falou também que no corredor de comércio e serviço I (Avenida 18 Fevereiro) o gabarito foi aumentado para 9 pavimentos com a possibilidade mais 2 pavimentos mediante o pagamento outorga onerosa do direito de construir que tem seus valores revertidos para o fundo de desenvolvimento municipal, para investimentos em infraestrutura pública. E, ainda expôs os ensaios realizados para demostrar os gabaritos das edificações conforme a proposta, levando em consideração os limites máximos de 9 pavimentos e também conforme solicitação anterior, uma projeção para 12 pavimentos, que torna-se inviável observando-se o ordenamento atual da cidade. A [illegible] discorreu que vai ser direito de todos os proprietários o aumento do gabarito e devido a isso, deve-se considerar a situação mais crítica de ocupação especialmente pela posição solar da avenida, cujo sombreamento sobrepõe as edificações vizinhas, e, que objetivo da proposta é resguardar a qualidade de vida no local, pois, nem todos terão a possibilidade de verticalizar suas edificações pensando sempre na coletividade. A [illegible] explanou que a alteração para 12 pavimentos apresentaria problemas em relação à infraestrutura existente não atender tal adensamento. O [illegible]

[redacted] questionou como funcionaria o gabarito do corredor de comércio e serviço I. E, a [redacted] explicou que somente seria adquirido mais dois pavimentos com o pagamento de outorga. O [redacted] também questionou como aconteceria o corredor sobre os lotes em ruas paralelas à avenida. A [redacted] respondeu que apenas lotes que possuem a testada principal para o corredor de serviço I utilizarão seus parâmetros. O [redacted] também questionou os afastamentos laterais, serem h/8 e que isso vai aumento progressivamente quanto maior a edificação. A [redacted] esclareceu que o objetivo disso é o aumento da ventilação e insolação das edificações. A [redacted] falou que poderá haver parede cega em uma das laterais, desde que utilizadas para deslocamentos e garagens, na proporção de 50% da linha de divisa e que o térreo e o primeiro pavimento têm recuos livres. A [redacted] demonstrou em forma de croqui como funcionaria a questão dos afastamentos na torre. [redacted] comentou que haverá mais igualdade nas ruas do entorno. A [redacted] falou que a proposta prevê a descentralização da avenida, a redução da especulação imobiliária da via e o crescimento radial no entorno e que isso é um processo natural do planejamento urbano. A [redacted] deu prosseguimento à apresentação demostrando a zona especial na região das termas que será vinculada ao turismo, discorreu sobre a taxa de permeabilidade maior nesta zona visa à preservação do entorno da área do terma. E, deu seguimento a apresentação das zonas residenciais, sendo proposta três zonas que são classificadas por densidade, sendo elas: zona predominantemente residencial 1, zona predominantemente residencial 2 e zona especial de interesse social para o atendimento do Estatuto das Cidades e das demandas habitacionais, pois, atualmente a legislação não contempla este tipo de zona. A [redacted] explanou que esta zona visa à regularização fundiária, a criação de loteamentos de interesse social e a requalificação urbana. Tal como, que nesta área devam ser destinados os recursos para fins habitacionais que município vier a receber. A [redacted] continuo apresentando os comparativos das zonas residenciais vigentes e da proposta, destacando que foram unificados os afastamentos laterais das zonas residenciais para 1,5 m. Seguiu a apresentação para as zonas industriais, que foram localizadas no inicio da cidade nas margens da rodovia, com maior potencial de incomodo e necessitam da rodovia para deslocamentos. Falou da criação da zona proteção e requalificação para a linha férrea e em toda área de preservação permanente do rio, denominando esta como zona de requalificação turístico e ambiental, visando criação de espaços de lazer e turismo, conforme as possibilidades dadas pelas legislação do CONAMA. O [redacted] questionou como funcionaria no caso de desmembramento de um lote para prolongamento de via inserida nesta zona e como ficaria a situação dos proprietários dos lotes. A [redacted] respondeu que nestes casos o ideal seria prever o direito de preempção sobre tais áreas para que o município as adquiri-las para fins de lazer e requalificação turística e ambiental. A [redacted] questionou sobre dois lotes que não possuem acesso direto por uma via. A [redacted] e a [redacted] esclarecerem que nesta situação a cabe a regularização fundiária ou REURB ou a possibilidade de criação de um acesso. A [redacted] prosseguiu falando das macrozonas de expansão urbana, dispostas em cinco áreas, com divisão de prioridades de expansão entre macrozona de expansão urbana I e II. O [redacted] questionou se a implantação das macrozonas de expansão urbana deva estar aprovado em audiência pública. E, a [redacted] afirmou que sim, pois, necessitam passar pelo tramite legal do plano diretor e que no plano diretor elas apenas são mapeadas, traçadas diretrizes para expansões futuras e ainda estabelecidos parâmetros ocupacionais para instalação de infraestrutura. O [redacted] comentou que em uma das macrozonas de expansão urbana já há mais de 70 edificações e questionou como ficaria a situação destes imóveis. A [redacted] e a [redacted] esclareceram que estes casos podem ser regularizados pelo REURB e que somente para os novos parcelamentos serão utilizados os parâmetros da proposta. A [redacted] apresentou também os parâmetros ocupacionais para o distrito do Uruguai e demostrou de forma geral o zoneamento proposto. E, também solicitou a aprovação do zoneamento proposto perante a comissão, onde todos o aprovaram. A [redacted] questionou sobre as análises das minutas de lei proposta e se a comissão necessita de auxilio para prosseguimento dos trabalhos, e, comentou que com a aprovação do zoneamento serão feitas alterações pontuais nas leis do parcelamento do solo e uso e ocupação do solo. O [redacted] questionou como ficará a questão das audiências públicas. A [redacted] respondeu que foi consultado o Ministério Público da região de Joaçaba, e que neste município haverá uma audiência pública que funcionará como teste, respeitando as recomendações de saúde, com número limitado de participantes e com possibilidade de participação online. E, ficou acordado que a comissão analisaria as minutas de lei, marcando uma nova data para esclarecimentos de dúvidas. A [redacted]

[illegible] deu por encerrada a reunião após não haver novos questionamentos. O presente documento segue assinada por mim, [illegible] pelas Supervisoras de Atuação Governamental, [illegible] e [illegible] e Secretário da Cidade e Desenvolvimento Econômico, [illegible] vinte e dois de julho de dois mil e vinte.

[illegible]
Arquiteta Técnica
CINCATARINA

[illegible]
Supervisora de Atuação Governamental da
CINCATARINA

[illegible]
Supervisora de Atuação Governamental da
CINCATARINA

[illegible]
Secretário da Cidade e Desenvolvimento
Econômico