

## RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES

**Data da Reunião:** 24/11/2021

**Hora início:** 8:55 **Hora fim:** 9:56

**Local:** Plataforma Microsoft Teams

**Município envolvido:** Piratuba

**Assuntos:** Zoneamento e Parâmetros Urbanísticos



### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença.

### NOTAS DE REUNIÃO

A reunião iniciou com a equipe técnica do CINCATARINA conversando, inicialmente, com o Sr. Joelson a respeito da frequência das reuniões da comissão e dos principais pontos debatidos referentes aos coeficientes de aproveitamento, limites de gabarito, facilidades para interpretação e análise da lei, burlas na computo da área construída e questões de fiscalização. Após, a equipe do CINCATARINA verificou os membros da comissão presentes e a Srta Stella questionou a comissão se a forma que as reuniões vêm ocorrendo está adequada e se há alternativas para agilizar o processo. Na ocasião o Sr. Gustavo mencionou a possibilidade de se fazer um intensivo de reuniões para a conclusão da revisão das leis no mês de janeiro, em seguida a Srta Stella comentou que faltam apenas as leis de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo para serem aprovadas pela comissão. Ainda, o Sr. Joelson comentou que as únicas pendências e dúvidas da comissão estão relacionadas ao zoneamento e aos parâmetros urbanísticos, conforme os comentários enviados para a equipe do CINCATARINA. Sequencialmente, a Sra Liandra questionou se após o intensivo de reuniões haverá a audiência pública. Neste mesmo enfoque, o Sr. Joelson questionou se no intensivo os vereadores deverão ser convocados para o alinhamento, dessa forma, foi esclarecido pela equipe do CINCATARINA que a audiência vai ocorrer de forma posterior às reuniões intensivas e servirão para a tomadas de decisões da comissão, podendo em seguida ser realizada uma reunião de alinhamento com os vereadores. Assim, ficou decidido pela comissão em marcar uma data para o intensivo de reuniões, conforme disponibilidade da agenda da equipe CINCATARINA. Na sequência, a Srta Stella colocou para discussão os apontamentos enviados pela comissão, através do último e-mail recebido. Primeiramente, foi solicitado que os afastamentos de todas as zonas sejam “térreo e 1º pavimento comercial e garagem: livre, residencial e demais pavimentos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)”, parâmetro, que atualmente na proposta, é aplicado exclusivamente nos CCS1 e CCS2 (Corredores de Comércio e Serviços um e dois) e, apontou que a principal preocupação em relação a liberação deste parâmetro em todas as zonas é a questão da requalificação viária, impedido, futuramente, a ampliação de vias. Em seguida, o Sr. Gustavo também reforçou estas colocações e indicou que o Plano de Mobilidade já apontava problemas de qualificação viária. Logo após, a Srta Stella apresentou o mapa de zoneamento proposto, indicando as regiões do CCS1 e CCS2 (Corredor de Comércio e Serviços um e dois) contempladas com estes parâmetros e, ressaltando que as vias escolhidas para os corredores apresentam um gabarito de via maior, não necessitando de ampliação de gabarito de via com vias de outras zonas. Em seguida, a Sra. Liandra questionou se os parâmetros propostos tem validade para regularização de imóveis, assim, o Sr. Gustavo respondeu que as regularizações fundiárias devem atender leis específicas para isso e que o Plano Diretor tem efeito para edificações futuras (novas). Após, o Sr. Paulo questionou se há direito adquirido sobre os parâmetros de uma edificação já construída, em resposta, o Sr. Gustavo esclareceu que ampliações deverão atender a nova lei e que caso haja demolição e reconstrução a nova edificação também deverá atender a nova legislação. Logo, o Sr. Joelson comentou de casos de burlamento da lei, situações que entram como projetos de reforma e ampliação, onde o proprietário amplia pavimentos e deixa apenas as paredes externas, porém trata-se de edificações novas. Também questionou como impedir essas situações. A Srta Stella esclareceu que toda ampliação que ocorrer na edificação deverá atender a nova lei. Então os membros da comissão voltaram a questionar como deve ser feita a regularização de imóveis construídos em desconformidade à lei em vigor e os técnicos do CINCATARINA reafirmaram que através de lei específica, tal como, através da fiscalização e da aplicação de multas para regularização que impeçam a propagação de edificações em desconformidade com as normas vigentes. Em continuação, a Srta Stella questionou qual o posicionamento dos membros da comissão em relação aos afastamentos laterais, o assunto foi debatido e decidido pela comissão que os afastamentos laterais da ZM (Zona mista), ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e ZPR01 e ZPR02 (Zona Predominantemente Residencial um e dois), serão “térreo e 1º pavimento comercial e garagem: livre; residencial e demais pavimentos: 1,50m (Um metro e cinquenta centímetros)”. Após a Srta Stella colocou em debate os afastamentos de fundos do CCS1 e CCS2 (Corredor de Comércio e Serviços um e dois), o qual foi debatido e decidido pela comissão que será 1,50m (Um metro e cinquenta centímetros) em todos os pavimentos e inclusive nos subterrâneos. Em sequência, a Srta Stella apresentou as revisões realizadas no coeficiente de aproveitamento básico solicitados pela comissão e os ensaios de aplicação dos parâmetros para cada zona, que foram enviados para comissão e, esclareceu que a minuta de lei de uso e ocupação do solo apresenta ainda os itens que não são computados como área construída, assim a edificação poderá ter uma área maior que o limite estabelecido no CA (Coeficiente de aproveitamento). A Srta Stella prosseguiu para os esclarecimentos referentes a MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana), falando que são áreas rurais que demonstram interesse de expansão urbana, apresentam algumas características urbanas e topografia favorável que tendenciam a ampliação do perímetro urbano nestes sentidos e ressaltou que para se tornarem urbanas a lei de perímetro

urbano deve as incluí-las. Falou que a MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana) possuiu parâmetros ocupacionais que não são urbanos e nem rurais e sim de transição. Assim, questionou a comissão sobre a solicitação para redução do lote proposto, de 700m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados) para 450m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados). Os membros da comissão justificaram que há diversos imóveis residenciais no local, frutos de parcelamentos irregulares e que a metragem de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) facilitaria a urbanização e regularização destas áreas futuramente. O Sr. Gustavo ressaltou que os parcelamentos irregulares devem ser denunciados ao Ministério Público para medidas cabíveis. A Sra Liandra questionou sobre uma destas áreas de expansão se tornar urbana e se poderá ser alterado seu zoneamento, a equipe do CINCATARINA esclareceu que sim, pois, não fará mais parte da MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana) e poderá ser determinado um novo zoneamento no local, além disso, explanou que a MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana) foi proposta para o direcionamento do crescimento ordenado do município e que pela área ser rural não se pode haver parcelamento do solo urbano. A Srta Stella esclareceu outra solicitação da comissão referente a MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana), questionando se o município poderá alterar os níveis de prioridade de urbanização destas áreas, explicando que a lei determinará em seu texto quais serão os itens que darão prioridade na urbanização das áreas e, neste aspecto, os membros da comissão mencionaram que isso também irá depender da vontade e prioridades dos proprietários em realizar o parcelamento do solo. Ademais, Srta Stella explicou que a partir da inclusão de novas áreas ao perímetro urbano o município terá obrigação de ofertar infraestrutura urbana nestas áreas, seguidamente, um dos membros da comissão mencionou que a oferta de infraestrutura será obrigação do loteador, a Srta. Stella explanou que isso irá ocorrer apenas quando houver novos loteamentos, pois, em casos de desmembramentos de lotes e de edificações já existentes no local a oferta da infraestrutura é dever do município, condição que eleva os custos municipais. Após, a Srta Stella questionou a comissão de qual dimensão será o lote da MIEU (Macrozona de interesse de expansão urbana), sendo debatido e decidido pela comissão em permanecer com os lotes mínimos de 700m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados), com a possibilidade de alteração deste e posteriormente a inclusão da área no perímetro urbano, conforme a vocação do local. Em sequência, a Srta Stella ponderou que a partir do fechamento da tabela de parâmetros urbanísticos serão elaboradas as diretrizes das minutas de lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, as quais serão enviadas para que a comissão leia e analise os textos antes do agendamento das reuniões intensivas, que servirão para sanar dúvidas e a aprovar as leis e, ressaltou que os documentos serão aprovados mediante ata assinada pelos membros da comissão. Após, o Sr. Joelson recordou que antes da audiência é importante haver uma explanação aos vereadores referentes a minutas de leis. A Srta Stella discorreu que após as minutas aprovadas pela comissão será marcada a audiência pública e que nela a população ainda poderá fazer emendas e proposições nas minutas de lei, as quais serão analisadas pelo presente conselho com auxílio da equipe do CINCATARINA, antes do envio da lei a câmara de vereadores. O Sr. Joelson questionou se as vagas de estacionamento já foram vistas na revisão do Plano Diretor e a Srta. Stella esclareceu que o tema foi visto na lei do Código de Edificações. Por fim, não havendo mais temas a serem tratados deu-se por encerrada a reunião.

#### Próximos passos da comissão:

- 1- Realizar a leitura e analisar as minutas das leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo e seus anexos.

#### Próximos passos do CINCATARINA:

- 1- Agendar reuniões para se concluir a revisão das leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo.
- 2- Enviar minutas das leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo e seus respectivos anexos para a comissão.