

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA		
Data da Reunião: 02/12/2021		
Hora início: 19:00	Hora fim: 21:40	
Local: Câmara de Vereadores		
Município envolvido: Videira		
Assuntos: Audiência Pública - Perímetro Urbano, Lei de Parcelamento do Solo e de Lei de Uso e Ocupação do Solo		

### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença.

A audiência pública iniciou com o prefeito Sr. Dorival C. Borga saudando os presentes e discorrendo dos objetivos da audiência e da importância da revisão das leis, tal como, falou da proposição de ampliação do perímetro urbano e que as propostas para a revisão das leis estão prevendo o direcionamento e planejamento de cada região do município com usos adequados a cada local que objetivam a geração de empregos e a atratividade de novos investimentos no município, ainda discorreu que Videira encontra-se em um momento de destaque em âmbito regional e estadual e que todo planejamento e investimentos em serviços e infraestrutura que vem ocorrendo são pensados para o crescimento futuro do município, ponderou que este é o momento para receber contribuições, que as propostas de minutas de lei foram discutidas ao longo de três anos, que o resultado das propostas de lei a ser apresentadas foram baseadas nas contribuições da população e na visão dos técnicos envolvidos e que ainda se for necessário podem ser alterados pontos que a população entender como necessário. Após, o Sr. Franck Brandalise explicou como se procederá as apresentações, falando que inicialmente será tratada a ampliação do perímetro urbano e, posteriormente, pela equipe do CINCATARINA serão apresentadas as propostas de minutas de leis e, prosseguiu a apresentação falando que atualmente o perímetro urbano vigente contempla uma área de 54,465 km<sup>2</sup>, que a proposta prevê o acréscimo de 52,560 km<sup>2</sup>, totalizando um perímetro urbano de 107,025 km<sup>2</sup>, justificando que atualmente o município dispõe de poucos terrenos para implantação de indústrias e serviços, que as ampliações serão feitas em locais com relevo favorável e em sentido as projeções dos contornos viários (norte e leste) que desviarão o tráfego de veículos pesados das áreas centrais, além disso, esclareceu que nestas áreas as matrículas dos imóveis poderão permanecer como rural e não pagar IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) até o momento do parcelamento do solo com fins urbano, que as áreas de expansão já terão seu uso definido no zoneamento e que os novos parcelamentos do solo devem ser adequados a sua zona. Em sequência, passou a palavra para a Sra. Camila Zardo que reforçou as colocações do Sr. Franck e acrescentou que áreas ociosas no atual perímetro urbano não são propícias ao parcelamento do solo devido a sua declividade, demonstrando através de imagens ilustrativas as condições topográficas sobre o perímetro urbano vigente e sobre a área de expansão do perímetro urbano, indicando que a expansão irá para locais que apresentam declividades favoráveis especialmente para as atividades industriais que demandam maior espaço. Posteriormente, a equipe do CINCATARINA, através do Sr. Gustavo Marcondes, explicou que serão apresentadas as minutas da Lei de Parcelamento do Solo e de Lei de Uso e Ocupação do Solo e que após a apresentação será dado espaço para contribuições com tempo de dois minutos para cada participante falante e que as contribuições também podem ser realizadas de forma escrita, sendo esta audiência o último momento para inclusão de emendas antes do envio da lei para câmara de vereadores, também falou que no processo de revisão do Plano Diretor já foram aprovadas três leis (Plano Diretor, Código de Edificações e Código de Posturas) na audiência de 30 de outubro de 2019, restando as leis a serem tratadas na presente reunião, além disso, expôs as etapas ocorridas até o momento, número de participantes (presenciais e online) que totalizam 744 participações e as etapas de coleta e análise de dados do município. Ainda, discorreu que as minutas de lei proposta utilizam a base da legislação vigente, sendo que na Lei de Parcelamento do Solo nº 62/2008 houve o acréscimo das modalidades de desdobro e condomínios e que na lei de Uso e Ocupação do Solo nº 56/2007 foram incluídas novas diretrizes para zoneamento, parâmetros urbanísticos, instrumentos urbanísticos, classificação dos usos conforme zonas, restrições ocupacionais, estacionamentos e EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança). Em sequência a Srta. Stella, apresentou as propostas para a minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, discorrendo que em sua estruturação espacial o município ficou dividido em duas macrozonas, sendo uma urbana e outra rural, considerando a interação dos fatores naturais e antrópicos do município, tal como, discorreu dos principais objetivos de cada macrozona, ainda, comentou sobre os parâmetros urbanísticos adicionados como o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, discorreu das áreas não computáveis na taxa de ocupação, da adição do piso drenante para o cálculo de taxa de permeabilidade, das diretrizes urbanísticas para uso de fachada ativa e dos incentivos dados pelo seu uso. Após, falou das mudanças realizadas na classificação do uso e ocupação do solo, passando a se utilizar o CNAE e os usos sendo definidos por zona e corredores em permitidos, permitidos com restrições 1, 2 e 3, permissíveis e proibidos, além de passar a permitir escritórios de atividades administrativas em todo município e a permissão de se abrir escritórios, e-commerce e afins de forma concomitantes à residência, desde que não haja atendimento ao público, que não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo na zona rural e, ainda, discorreu sobre as diretrizes para o exigência e aplicação do EIV em novos empreendimentos. Posteriormente, falou dos fatores que delimitaram o novo zoneamento e que se um imóvel se encontrar localizado em mais de uma zona, caberá ao Conselho da Cidade estipular os parâmetros de qual zona irá atender. Apresentou de forma ilustrativa o zoneamento vigente e a proposta do novo zoneamento, citando que na lei vigente

há nove zonas e que nova proposta também serão nove zonas, contudo, com acréscimo de três corredores de comércio e serviço, ademais, demonstrou a proposta de zoneamento para o perímetro urbano vigente e outra proposta com a área de ampliação do perímetro urbano já determinando a vocação (uso) da nova área urbana. Após, discorreu das principais alterações realizadas em cada zoneamento, comprando inicialmente as diretrizes e parâmetros da Zona Mista Central (proposta) a Zona Central (vigente), falou da criação e dos parâmetros dos Corredores de Comércio e Serviços 1 e 2 (proposta) que pretendem distribuir de forma igualitária a infraestrutura urbana e reduzir a dependência da área central, discorreu dos parâmetros das Zonas Predominante Residencial 1, 2 e 3 e da inclusão Zonas Especiais de Interesse Social (proposta) além de compara-las como os parâmetros e delimitações da Zonas Residenciais 1, 2 e 3 (vigente). Na sequência, apresentou os parâmetros e as delimitações da Zona Industrial (proposta), da Zona de Apoio Industrial (proposta) e as comparou com a Zona Industrial (vigente) e a Zona de Serviços e Indústria (vigente) e, ainda, comentou sobre o expressivo aumento de áreas urbanas que serão destinadas ao uso industrial a partir da expansão do perímetro urbano, e neste aspecto, o Sr. Franck explanou detalhadamente sobre os locais da ampliação do perímetro urbano que serão contempladas com uso industrial. Após, a Srta. Stella apresentou os parâmetros e as delimitações da Zona de Desenvolvimento Econômico (proposta) e a comparou com os parâmetros vigentes da ZI e ZSI, igualmente, falou das delimitações e parâmetros da Zona de Requalificação Turística e Ambiental (proposta) e os comparou com a Zona de Proteção Ambiental (vigente). Na sequência, apresentou as disposições e mapeamentos acrescidos na lei referentes as restrições ocupacionais, compreendidas em: áreas de preservação ambiental do Código Florestal, área de proteção do manancial, áreas de restrições hidrológicas, áreas de restrições geológicas, áreas com restrições de declividade, áreas de preservação do patrimônio cultural e áreas de proteção do aeródromo e heliponto, esclarecendo que os mapeamentos estarão disponíveis junto a lei para consulta prévia. Tal como, falou da adição de tabelas de vagas mínimas de garagens e estacionamentos para automóveis, bicicletas e multifuncionais em edificações residenciais e não residenciais e das observações complementares a esta tabela. Posteriormente, o Sr. Gustavo discorreu sobre as principais alterações realizadas na Lei de Parcelamento do Solo, mencionando inicialmente a inclusão das modalidades de desdobro e de remembramento na lei, ademais, comentou sobre as tipologias de loteamento convencional, de interesse social, industrial e misto e suas respectivas finalizadas, zonas de implantação, infraestruturas básicas, percentuais para doação de áreas públicas descontadas APPs e critérios específicos inerentes a cada tipologia, tal como, falou sobre os requisitos mínimos e zonas para implantação de condomínios fechados. Após, explanou dos requisitos da infraestrutura básica (iluminação, pavimentação, etc.) para loteamentos e as obrigações do loteador até a publicação de decreto de recebimento do loteamento. Ainda, discorreu sobre as normas de circulação nas vias, comentando que o gabarito mínimo das novas vias deve atender a Lei Complementar nº54/2007 e das infraestruturas que as vias devem possuir, como faixa de serviços nas calçadas, implantação de arborização em sentido oposto a rede de energia, bem como, atendimento as normas das Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, além disso, discorreu sobre o prolongamentos de quadras, as exigências para vias de pedestres e, explicou as diretrizes para os lotes institucionais, faixas sanitárias e exigências documentais para os projetos de parcelamento do solo. Após, finalizada a apresentação foi aberto o espaço para contribuições, o primeiro a falar foi o Sr. Rogério Pezzini que sugeriu que fossem delimitadas as edificações das comunidades e permitido a construção de uma moradia acima da laje, pois, conforme seu relato a lei vigente impede isso, ademais, passou a palavra para o morador do distrito Anta Gorda, o Sr. Vicente Viecelli que relatou que atualmente na localidade há procura por salas comerciais e habitações multifamiliares as quais são restringidas pela lei vigente, a Srta. Stella esclareceu que no distrito de Anta Gorda será previsto a ZPR 3, que possibilitará o gabarito de 2 pavimentos nas edificações e a flexibilização de usos residenciais e mistos, atendendo assim a solicitação do Sr. Vicente. O Franck esclareceu que isso somente será possibilitado nos distritos e não das demais comunidades rurais, o Sr. Rogério comentou que gostaria que em todas as centralidades de comunidades rurais fosse dada a possibilidade de construção de salas comerciais e habitações multifamiliares e aumento do gabarito permitido, a Srta. Stella comentou que a emenda será apreciada pelo CODEVI. Ainda, neste sentido, o Frank questionou se o limite de 2 pavimentos seria o suficiente para o atendimento desta demanda, o Sr. Vicente esclareceu que sim, pois, há diversos lotes vazios, porém, acredita de que pode ser maior visto a previsão desenvolvimento do local. O Sr. Wilmar Antunes Pereira, também solicitou o aumento do gabarito e a flexibilização de usos para os distritos de Anta Gorda e de Lourdes e para comunidade de São Pedro. O Sr. Júlio Morigo representante da ACIAV questionou se o zoneamento proposto poderá ser redefinido no futuro, pois, entende que com o aumento das áreas industriais haverá o aumento das empresas e de população e que os lotes propostos no zoneamento apresentam dimensões elevadas que aumentam o custo da produção de habitações populares, podendo haver problemas habitacionais, a Srta. Stella esclareceu que as alterações no zoneamento serão aprovadas pelo Conselho da Cidade quando um imóvel a ser parcelado estiver em mais de uma zona e, também poderão ser feitas passando por audiência pública, tanto de iniciativa de popular quanto de ofício, o Sr. Gustavo acrescentou que na ZI é dado a possibilidade de habitações quando necessárias para as atividades industriais e o Sr. Frank comentou que já há emendas protocoladas que solicitam na ZEIS os lotes sejam de 150 m<sup>2</sup>. O Sr. Fabiano Biava questionou os limites de gabarito propostos, como funciona o instrumento da outorga onerosa, como será computado o número de pavimentos em lotes com declividade que geram pavimentos abaixo do acesso pela via e se os subsolos serão computados como pavimentos, além de questionar se a exigência de 2 vagas para unidades acima de 70 m<sup>2</sup> de área construída não irá consumir mais pavimentos para estacionamentos, a Srta. Stella esclareceu que a outorga onerosa é um instrumento jurídico-urbanístico que possibilita ao empreendedor aumentar o gabarito de sua edificação mediante a uma contrapartida financeira que será revertida pelo município em infraestrutura urbana, além disso, explicou que foram realizados estudos de adensamento para os próximos anos e que chegou ao limite de 14 pavimentos com possibilidade de aumento 2 pavimentos por outorga onerosa, totalizando 16 pavimentos, o Sr. Gustavo complementou que a outorga onerosa é uma das previsões legais do Estatuto da Cidade e é

um instrumento obrigatório na elaboração do Plano Diretor que permite que se compre um adicional construtivo para o aumento do gabarito da edificação que será pago ao município que aplicará a verba recolhida em benfeitorias urbanísticas, o Sr. Franck comentou que a lei vigente não possui este instrumento, que o gabarito máximo vigente é 10 pavimentos e que o aumento do gabarito foi uma demanda de diversos empreendedores, assim foi proposto o aumento do gabarito máximo para 14 pavimentos com acréscimo de 2 pavimentos através outorga onerosa, chegando-se ao limite de 16 pavimentos em determinadas zonas, além disso, também esclareceu a questão de como serão computados os pavimentos das edificações comentando que o número de pavimentos será computado a partir do acesso principal, ressaltando que se a edificação tiver dois acessos será computado a partir do que estiver em nível mais baixo e, ainda, esclareceu que os subsolos não são computados no cálculo geral de gabarito até o limite de 2 pavimentos e que acima disso todos os pavimentos de subsolo passam a computar no gabarito. Também comentou que o gabarito das edificações foi uma das principais discussões na revisão da lei, que as vias do município não foram planejadas para edificações de grande porte e que para melhorar isso estão sendo feitas adequações nas infraestruturas de mobilidade urbana, além disso, mencionou que a proposta inicial previa o gabarito máximo de 25 pavimentos o qual foi descartado a partir dos estudos de topografia, insolação, ventilação, sombreamento e demais impactos sobre edificações vizinhas, resultando na proposta que limitou o gabarito a 16 pavimentos, sobre as vagas de garagem também foram mencionados estudos sobre a mobilidade urbana no município, a quantidade de vagas por habitante e a necessidade de vagas dentro dos estabelecimentos para atendimento da atividade exercida no local. Sobre o gabarito, foi mencionado que será calculado sobre o pavimento térreo, e quando este confrontar com duas ruas, será calculado a partir do ponto mais baixo da via, e que até dois andares de subsolo não contam no cálculo de pavimento. Sanados as dúvidas, os técnicos informaram à todos que as emendas serão analisadas e votadas pelo CODEVI em reunião, e, sem mais nenhuma dúvida ou emenda, foi dada como encerrada a audiência pública.