

## RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES

**Data da Reunião:** 11/11/2021

**Hora início:** 18:00 **Hora fim:** 20:00

**Local:** Prefeitura de Videira

**Município envolvido:** Videira

**Assuntos:** Lei de Parcelamento do Solo e de Lei de Uso e Ocupação do Solo



### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença.

### NOTAS DE REUNIÃO

A reunião iniciou com a equipe técnica do CINCATARINA saudando os presentes e explicando sobre as atividades que veem ocorrendo para a revisão da legislação e mencionando que o objetivo da reunião é apresentar as principais alterações realizadas na revisão das leis de parcelamento do solo e de uso e ocupação do solo. O Sr. Franck comentou que a lei do parcelamento do solo foi simplificada e dela foi retirado o item que dispõe do sistema viário, o qual será tratado em lei específica. A Srta Stella seguiu apresentação comentando que foi acrescentada a modalidade de parcelamento de desdobro, que foram dadas novas diretrizes para lei de uso e ocupação do solo realizadas no zoneamento, nos parâmetros e instrumentos urbanísticos, na classificação dos usos, nas restrições ocupacionais e nas vagas de estacionamentos. Após, explicou sobre o instrumento do desdobro, a inclusão de novas tipologias de loteamentos (interesse social, industrial e misto), a infraestrutura necessária para os loteamentos e o prazo para sua execução. Ainda, discorreu sobre as modalidades não parceláveis consistidas em condomínios residenciais fechados e exigências que estes deverão seguir para sua execução, relatou também sobre as exigências para os remembramentos de lotes. Em sequência, discorreu sobre as normas de circulação, relatando que o gabarito mínimo das novas vias deverá atender a Lei Complementar N°54/2007, que dispõe sobre o Sistema Viário do município de Videira. Discutiu-se a existência de servidões e exposto que na proposta de minuta estas não serão previstas, pois, caracterizam a abertura de novas vias e não estão em conformidade com a Lei Estadual N°17492/2018, que dispõe sobre o parcelamento do solo. Seguidamente, a Srta Stella expôs sobre a infraestrutura que as vias devem apresentar, como faixa de serviços nas calçadas, implantação de arborização em sentido oposto a rede de energia elétrica, bem como, atendimento as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ademais, discorreu dos prolongamentos de quadras e das exigências para vias de pedestres. Após, explicou sobre as propostas de minutas para as áreas de usos públicos, lotes institucionais e faixas sanitárias e, ainda, comentou sobre as documentações pertinentes e a aprovação referente aos projetos de parcelamento do solo. Foi discutido e alterado o prazo para a municipalidade apreciar os pedidos de parcelamento do solo, passando de 90 (noventa) dias, da minuta proposta, para 60 (sessenta) dias, tal como foi discutido o prazo de validade da consulta prévia, sendo determinado que a validade será de 12 (doze) meses, conforme consta na lei vigente. Ainda foi incluída a exigência de o loteador apresentar o cálculo de bacia hidrográfica para a implantação do sistema de drenagem pluvial, como condição de aprovação do parcelamento do solo. Em continuidade a reunião, o Sr. Franck mencionou que na lei de parcelamento do solo foi incluída a exigência para que o loteador entregue os passeios executados e as áreas institucionais e áreas verdes cercadas, a fim de reduzir o ônus ao município para o cuidado com estes locais. Posteriormente, a Srta Stella apresentou as alterações realizadas na 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, abordou os principais objetivos de cada macrozona. Após, apresentou os fatores que determinaram a delimitação da nova proposta de zoneamento, explicou que se um imóvel se encontrar em mais de uma zona, caberá ao Conselho da Cidade estipular os parâmetros de qual zona irá atender. Em sequência, falou dos objetivos, instrumentos previstos, incentivos urbanísticos e condições específicas, referentes as zonas, sendo: Zona Mista Central, Zona Predominantemente Residencial 1, 2 e 3 (um, dois e três), Zona Especial de Interesse Social, Zona de Desenvolvimento Econômico, Zona de Apoio Industrial e Zona Industrial. Foi discutido e sugerido a inclusão das delimitações georreferenciadas no texto da lei, sendo esclarecido que estas informações estão inclusas no mapa de zoneamento, em anexo a mesma, e a inclusão destas informações em redação deixaria a lei muito extensa, além deste tipo de informação não constar comumente em legislações de uso e ocupação do solo, sendo decidido por não incluir tal descrição no documento. Após, discutiu-se a existência e implantação das atividades rurais dentro das áreas ampliadas no perímetro urbano, sendo esclarecido pelo Sr. Franck que estas atividades serão mantidas, pois, possuem direito adquirido anterior a modificação da legislação. Neste mesmo sentido, foi discutido a questão de usos conflitantes, citando o exemplo da implantação de aviários na proximidade loteamentos urbanos, sendo esclarecido pelo Sr. Franck que pelo zoneamento haverá a possibilidade de manter usos rurais em lotes que não forem urbanizadas e que os conflitos de usos são restringidos pelas normas dos órgãos ambientais, quando da solicitação da instalação de novas atividades rurais. Em seguida, o Sr. Gustavo mencionou que realizou uma pesquisa sobre o tema junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA e das vigilâncias sanitárias do município e do estado, sendo esclarecido por estes órgãos que não há restrição de instalação de atividades rurais em áreas urbanas e que os municípios são responsáveis por isso. Diante disso, o Sr. Franck citou que atualmente o Código de Posturas de Videira proíbe a criação de animais não domésticos em áreas urbanas e sugeriu que na ZI (Zona Industrial), haja esta possibilidade, desde que seja exigido Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e determinado as espécies que podem ser criadas. Ademais, foi esclarecido pela Srta Stella que todos os

usos são classificados pelo CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) dentro de cada zona, onde são estabelecidos as permissões, proibições e condições especiais para implantação das atividades. Em sequência, foi sugerida a possibilidade de transformar as áreas expandidas do perímetro urbano em uma macrozona de interesse de expansão, com possibilidade de delimitar usos e zonas, conforme a necessidade e, neste aspecto, foi esclarecido que esta proposta foi amplamente discutida durante as reuniões e considerando que isso acabaria se tornando muito burocrático, pois, toda vez que houvesse a necessidade de se determinar uma nova zona nesta macrozona, seria necessário refazer todo o processo de revisão do plano diretor e, portanto, foi decidido em se zonear a áreas de expansão do perímetro urbano com uso industrial, afim de evitar conflitos de uso solo e desenvolvimento adequado. Ainda, foi discutido e sugerido que para que não haja conflitos de usos na ZI (Zona Industrial), as atividades que se instalem na zona devem passar pela análise do conselho, para se verificar se os usos estão adequados à finalidade da zona e se não geram conflitos com os demais usos existentes. Ainda, a respeito da ZI (Zona Industrial) foi questionado como será feita a transição entre usos conflitantes, sendo citado o exemplo da pulverização de herbicidas próximo a residências, dessa forma, a Srta Stella esclareceu que na ZAI (Zona de Apoio Industrial) e ZI (Zona Industrial), nas atividades conflitantes deverão ser instalados, ao longo das confrontações dos imóveis, cortinas arbóreas de amortização e que na ZI (Zona Industrial) será proibida a construção de imóveis residenciais, exceto para uso de apoio da atividade industrial e, neste aspecto, foi discutido e decidido que as espécies da cortina arbórea não necessitam ser nativas. Posteriormente, a Srta Stella retomou a apresentação, discorrendo sobre a ZRTA (Zona de Requalificação Turística e Ambiental), o CCS1 e 2 (Corredor de Comércio e Serviços um e dois) e o CD (Corredor de Desenvolvimento), comentou sobre os parâmetros urbanísticos adicionados, como o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, falou 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. Em seguida, expôs as mudanças realizadas na classificação do uso e ocupação do solo, passando a se utilizar o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e os usos sendo definidos por zona e corredores em permitidos, permitidos com restrições 1, 2 e 3 (um, dois e três), permissíveis e proibidos, além de passar a permitir escritórios de atividades administrativas em todo município e a permissão de instalação de 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. Também, discorreu sobre o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), sendo debatido e decidido pela comissão em se retirar a metragem mínima de 600 m<sup>2</sup> (metros quadrados) para o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) de boates, casas de festas e estabelecimentos com música. Após, a Srta Stella tratou dos textos acrescidos referentes as restrições ocupacionais compreendidas em: áreas de preservação ambiental do Código Florestal, área de proteção de 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. 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 desta tabela, ainda, foi discutido e decidido alterar o número de vagas para automóveis de multifamiliares transitórias (hotéis) para 1 (uma) vaga / 5 (cinco) unidades de alojamento, bem como, alterar a exigência de vagas mínimas para visitantes em multifamiliares permanentes do CCS1 (Corredor de Comércio e Serviços um) e do CCS2 (Corredor de Comércio e Serviços dois) para a cada 500m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção. Em sequência, o Sr. Gustavo esclareceu que os membros do Conselho de Desenvolvimento de Videira (CODEVI) deverão aprovar as leis apresentadas para que, posteriormente, haja a audiência pública para apreciação da população das minutas propostas, onde a comunidade, se desejar, poderá fazer sugestões de emendas, e depois prosseguir para aprovação das leis na câmara de vereadores. Além disso, foi explicado brevemente como ocorrerá a audiência pública, os ritos de participação da comunidade, a disponibilização das minutas de lei, a publicação com antecedência, referente ao local e data da reunião e como se dará a análise das emendas realizadas pela população durante audiência pública. Por fim, foi agradecido os presentes e dada por encerrada a reunião.

#### Próximos passos do CODEVI:

- 1- Aprovar as minutas de da Lei de Parcelamento do Solo e de Uso e Ocupação do Solo.

#### Próximos passos do município:

- 1- Publicar o local e data da audiência pública com antecedência de 15 dias.

#### Próximos passos do CINCATARINA:

- 1- Disponibilizar materiais para consulta pública em tempo antecedente à audiência pública.