

PAUTA AUDIÊNCIA PÚBLICA - PLANO DIRETOR

Proposta de alteração parcial para correção de distorções da Lei Complementar nº86/2022

1. Alteração do Perímetro Urbano (Lei 1604/2022 e Anexo XXII da Lei Complementar nº 86/2022) com ampliação nos bairros Jardim América e Rio Branco I;
2. Desobrigação do uso conjugado nas Zonas Tradicional – art. 45 e Corredores Diversificados (ZC1, ZC2 e ZC3) – art. 47;
3. Permissão das atividades agroindustriais e agrícolas na ZR1 (Zona Residencial 1) – art.44;
4. Permissão das atividades comércio varejista com interferência ambiental nível 01 e 02 e prestação de serviços com interferência ambiental nível 01 e 02 na ZI-1 (Zona Industrial 1) – art. 46;
5. Permissão de atividades agroindustriais e agrícolas e/ou conjugada com uso residencial, comércio varejista, atacadista, prestação de serviços com interferência ambiental 01, 02 3 03 e/ou conjugada com uso residencial unifamiliar, e tolerância de habitação unifamiliar na ZI-2 (Zona Industrial 2) – art. 46;
6. Permissão do uso residencial unifamiliar e multifamiliar 01 e 02 nos corredores diversificados ZC1, ZC2 e ZC3 – art. 47;
7. Permissão da atividade comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02 e/ou conjugada com o uso residencial no corredor diversificado ZC4 – art. 47;
8. Permissão da atividade comércio varejista com interferência ambiental 01 e 02 e/ou conjugada com uso residencial e tolerância de residência unifamiliar no corredor rodoviário ZC5 – art. 48;
9. Permissão de habitação multifamiliar 01 na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) – art. 49;
10. Correção do recuo lateral no corredor diversificado ZC2 – de 6 a 8 pavimentos recuo mínimo de 2,50m – anexo II;
11. Alteração do art. 65, §4º, onde terá a redação - Fica facultado ao uso comercial e de serviços um afastamento de 2,00m (dois metros) do alinhamento predial ou a opção de afastamento de 8,00m para implantação de estacionamento interno ao lote, sendo que a diferenciação será apenas nos Corredores Diversificados onde será permitida construção no alinhamento.
12. Alteração do art. 102, onde terá a redação - As vagas de estacionamento cobertas e edificadas, semi cobertas e descobertas não poderão ocupar a área correspondente ao afastamento frontal, para uso residencial.
13. Alteração do art. 103, onde terá a redação - Em usos e atividades que necessitem de estacionamento frontal, o mesmo deverá possuir uma profundidade mínima de 8,00m (oito metros) não computados nos passeios.

I - Em caso de recuo frontal menor que 8,00m (oito metros), só poderão ser utilizados para vagas nas seguintes situações:

a)Vagas prioritárias;

b) Em edificações comerciais já construídas;

14. Paragrafo Único: Em todos os casos, devem ser respeitados a passagem de pedestres e os veículos deverão ter espaço para manobrar e sair de frente, sendo proibido o rebaixamento total do meio fio, de acordo com a aprovação do setor de Engenharia.
15. Alteração do Anexo XXI – redação conforme art. 94.
16. Alteração de zoneamentos no Anexo VI:
    16.1. Alteração das áreas dos condominios Santa Terezinha, Andaluzia, Ouro verde e Vivaldo Herbst para áreas de ZEIS;
    16.2. Alteração de parte do bairro Vila Argentina e Bairro Autódromo (área centro de serviços e AABB)de ZUES – Zona Especial para ZR2 (Vila Argentina) e CD- ZC4 (Autódromo);
    16.3. Alterações de áreas residenciais consolidadas nos bairros Faxinal e Vila Nova (próximos a Volvo) que hoje estão em um CD ZC4 para uma ZR1;
    16.4 Alteração de área residencial consolidada no bairro Campo da Lança (próximo a Rodovia) que hoje estão em um ZUES para uma ZR2;
    16.5. Alteração de área especial (ZUES) na rua Engenheiro Agrimensor Marcio Liebl no bairro faxinal para uma ZR2;
    16.6. Alteração da área especial (ZUES) nas ruas Pioneiro Jorge Grossl e Industrial José Stroebel Filho para ZR2;
    16.7. Alterações de áreas residenciais consolidadas no bairro Faxinal (próximos ao Mallon) que hoje estão em um CD ZC4 para uma ZR2;
    16.8. Alteração de área de ZUES próximo ao aeroporto para CD- ZC4 e ZR1;
    16.9. Alteração de área de CD-ZC1 e ZI1 nas ruas: Rodovia Municipal Estanislau Willner , Rua Benemérito Theodoro Martins Stephanes e Rua Servidor Alfredo Arbigaus para ZI1 e ZR1;
    16.10. Alteração do zoneamento em área municipal ZI2 para ZI1;
    16.11. Alteração de áreas industriais consolidadas nos bairros Restinga e Espigão do Bugre de ZR3, ZR1 e CD- ZC1 para ZIC;
    16.12. Alteração de área residencial consolidada na Rua Benemérito André Liebl de uma ZI-2 para ZR2;
    16.13. Alterações de zoneamento ao longo da Rua Benemérito Ramiro Ruthes de ZI2 para ZR1, CD- ZC1, ZR2 e CD-ZC4;
    16.14. Alteração do zoneamento na área do Clube Santa Helena de uma ZI2 para ZR2;
    16.15. Alteração do zoneamento da Rua Germano Neundorf de ZR1 para CD-ZC1;
    16.16. Alteração do zoneamento da Rua Industrial José Stroebel Filho para um CD- ZC1;

<u>Proposta de alteração da Lei nº 4428/2019</u>

1. Inclusão da Setorização de áreas de riscos geológicos realizada pelo Serviço Geológico do Brasil CPRM.

<u>Proposta de alteração da Lei Complementar nº 18/2006</u>

1. Alteração do art. 156-B com a inclusão de Paragrafo Único - O Planejamento de ações de intervenção preventiva e a realocação da população de áreas de risco e desastre conforme prevê o Estatuto das Cidades deverá constar do Plano Municipal de Habitação.

Justificativa

A Comissão do Plano Diretor, vem por meio deste encaminhar proposta de alteração da Lei Complementar nº 86/2022 (Ordenamento Territorial), em virtude de que após a aprovação da referida Lei foram identificados através das análises de Consultas de Viabilidade e Consultas Previas, alguns itens - principalmente devido a certos zoneamentos que - estão impedindo ou tornando inviável a regularização de imóveis. A proposta de alteração leva em conta os desafios enfrentados pelos proprietários de imóveis e a necessidade da comunidade.

Diante desses fatos, a Comissão do Plano Diretor entendeu ser necessário realizar um levantamento detalhado das permissões de cada Zona, sendo a principal alteração a da possibilidade dos munícipes construírem/ regularizarem suas residências, os quais em muitas regiões estão sendo impossibilitados caso não estejam conjugados com um comércio ou serviço, como também ao contrário, desvincular unidade residencial com o comércio/ prestação de serviços.

A revisão do plano diretor é necessária para encontrar soluções que permitam a regularização das unidades residenciais sem comprometer os objetivos de desenvolvimento urbano e planejamento territorial. Um plano Diretor deve ser flexível o suficiente para se adaptar às necessidades específicas de cada área, levando em consideração questões como a oferta de moradia acessível, infraestrutura básica, transporte e acessibilidade aos serviços públicos.

Dessa forma, a Comissão do Plano Diretor encaminha proposta de modificação parcial da Lei nº 86/2022, como também, a inclusão da Setorização de áreas de riscos geológicos na Lei nº 4428/2019, com o intuito de que todos tenham um olhar para essas áreas, bem como, alteração do art. 156-B da Lei Complementar nº18/2006, para quando seja realizado a revisão do plano de Habitação seja priorizada essa situação.