Secretaria de Planejamento - SEPLAN

# MATERIAL CONSULTIVO – CONSULTA PÚBLICA

#### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DE PASSO FUNDO

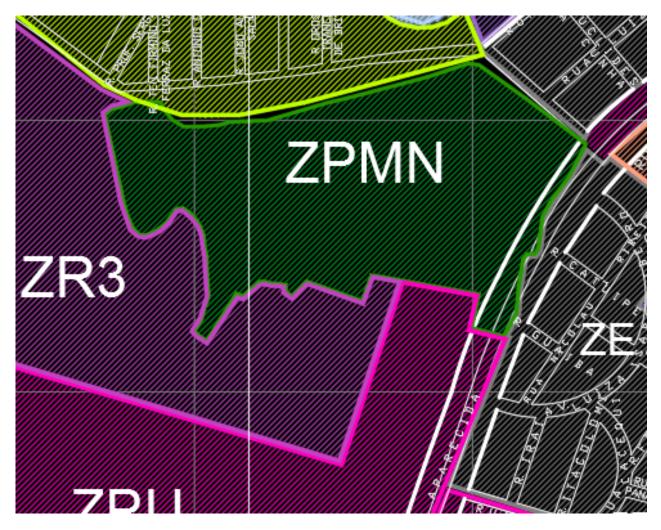
#### 01 - PROCESSO: 2022/6573

Propõe-se alteração do Plano Diretor em parte da área da matrícula 94.806, Livro 02 do Registro de Imóveis de Passo Fundo. De acordo com o requerente o imóvel possui 313,83 metros de frente para a RS153, limitada por esta ao Leste e a Norte com a rua Euclides da Cunha, rua Monteiro Lobato, sendo ao Sul e a Oeste limitada com lotes lindeiros.

Na imagem do Google Earth, disponibilizada na documentação do requerente informando a data de 16/11/2018, é possível ver a localização do imóvel e a sua poligonal, assim como a vegetação da área, conforme abaixo:



A área em questão está classificada atualmente pelo Plano Diretor nos zoneamentos Zona de Proteção da Mata Nativa (ZPMN) e Zona de Produção Urbana (ZPU) de acordo com o mapa nº 02 – zoneamento urbano da LC nº 170/06 vigente, abaixo demonstrado.

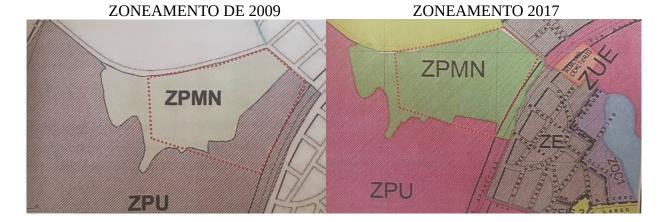


Propõe-se alteração do zoneamento urbano vigente transformando parte da área, de frente para a rodovia, classificada como Zona de Proteção da Mata Nativa (ZPMN) em Zona de Produção Urbana (ZPU). A proposta de mudança do zoneamento de ZPMN para ZPU é relativa ao trecho frontal da gleba com testada para a RS-153, mantendo-se a ZPMN no restante da área.

Justifica-se o pedido de modo a permitir o uso comercial e industrial nesta área destituída de mata nativa, mencionando a vocação da região para empreendimentos logísticos devido à facilidade de acesso.

Consta anexo ao processo documento intitulado "Caracterização de Fragmento Vegetacional", onde é informado pelo requerente que **não há vegetação nativa e remanescentes no trecho objeto de alteração de zoneamento**.

Destaca-se que o zoneamento da área foi modificado de forma equivocada. Nas imagens abaixo é possível ver a situação do mapa em 2009 e em 2017, conforme informações no processo:



A SEPLAN encaminhou o processo para a SMAM para vistoria, análise e parecer quanto ao pleito. Conforme informado no despacho 02, a SMAM encaminhou o processo para o Conselho Municipal do Meio Ambiente (CMMA), o qual manifestou **ser favorável a alteração de zoneamento** sugerindo averbação da área verde remanescente de floresta nativa e constituição de área protegida como uma Reserva Particular de Pratrimônio Natural (RPPN).

Na ocasião da reunião a SEPLAN manifestou que a criação de RPPN deve ser analisada pelo proprietário e Poder Executivo municipal. Os conselheiros presentes mencionaram que na parte frontal da área, na RS-153, existem eucaliptos plantados, há tempos. Ademais, foi acostado no processo laudo da cobertura vegetal informando que na área há exemplares de vegetação mista, exóticas e campo antropizado, sendo também a informado que a vegetação nativa encontra-se bem conservada. A figura abaixo demonstra a borda da rodovia.



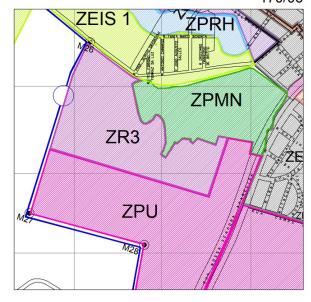


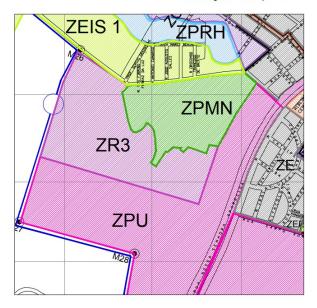
No processo consta a manifestação favorável da Administração Municipal quanto alteração de zoneamento no caso em tela, observando-se os termos legais.

Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, é proposta a alteração da planta de zoneamento urbano, transformando parte da área em Zona de Produção Urbana (ZPU). Na figura abaixo é apresentada a proposta de alteração no mapa de zoneamento:

Situação Atual - Lei Complementar nº 170/06

Situação Proposta





Cumpre destacar que a alteração proposta foi apreciada e APROVADA pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado na sessão de 7 de dezembro de 2022 (nº 242). Aprovouse, na ocasião, a dispensa de contrapartida para a alteração proposta, haja vista que se trata apenas de uma correção do mapa de zoneamento.

Certos da vossa compreensão, encaminhamos para apreciação e análise referente ao pleito.

O presente processo trata de pedido de flexibilização dos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor, conforme Zoneamento Urbano constante na LC nº170/06.

A motivação do pedido é decorrente da necessidade de viabilizar a construção de Escolas Municipais de Educação Infantil, em áreas públicas específicas, mediante locais pré-determinados pela Secretaria Municipal de Educação.

Historicamente, ao longo da vigência do atual Plano Diretor, foram necessárias alterações do Plano para a viabilização da implantação de diferentes equipamentos públicos em virtude de situações peculiares decorrentes de uma serie de limitações impostas por diversos fatores, tanto pelo regramento geral exigido pela legislação quanto por questões relacionadas ao dimensionamento prédefinido por órgãos de educação, saúde, entre outros, em virtude das necessidades relacionadas a estes serviços essenciais à comunidade.

Ocorre que a demanda de projetos exige a análise de diferentes condicionantes, seja em virtude de construção nova ou de obra de reforma ou ampliação. Assim, as soluções dos projetos estão vinculadas a exigências técnicas de programa de necessidades de cada projeto, normativas e regramentos legais de setores específicos que gerenciam estas atividades.

Ademais, sabe-se que existem diferentes ocorrências relativas aos próprios públicos. O Patrimônio Municipal referente às áreas públicas, por vezes estão cedidos, ocupados irregularmente ou possuem condições geográficas que condicionam as soluções de projeto, tais como topografia, APP, áreas de mata nativa e demais regramentos. Porém, RESSALTA-SE que não se trata aqui de entrar no mérito administrativo ou jurídico relativo às situações, por exemplo, de ocupações irregulares, que demandam uma série de avaliações especificas de cada situação.

A questão tratada neste processo é MERAMENTE RELATIVAS ÀS SOLUÇÕES TÉCNICAS abrangentes ao Planejamento Urbano, regramentos e condicionantes de modo a facilitar, e por vezes viabilizar, a ampliação da rede de equipamentos urbanos e comunitários destes importantes servicos.

Destaca-se como exemplo, a questão imposta pelas verbas, financiamentos ou emendas parlamentares que muitas vezes promovem a implantação de projetos prontos vindos de órgãos federais, onde o município não pode alterar e precisa executar o projeto tal qual foi desenvolvido.

Neste sentido, a construção ou ampliação de edificações destes serviços fica limitada, haja vista as dimensões dos terrenos públicos e os parâmetros urbanísticos estabelecidos nas legislações vigentes destas áreas, como a regra geral do zoneamento vigente.

Assim, incorrem situações que necessariamente exigem alterações da legislação do Plano Diretor regulamentando parâmetros urbanísticos específicos de um determinado local para viabilizar a implantação de um equipamento urbano ou comunitário público.

Diante disso, considerando os fatos relatados, a Secretaria de Planejamento adotou ao longo do tempo alteração do mapa de zoneamento número 02 do Plano Diretor, mediante a criação de Zonas de Uso Especial (ZUE). O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), LC nº 170/2006, no seu artigo 57, define que as áreas de usos especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares.

Entretanto, esse procedimento exigiu uma série de processos distintos, que cumpriram os requisitos legais para cada alteração do Plano, sendo necessária, a tramitação entre diversos órgãos do executivo, conselhos, audiências públicas e o tramite no legislativo, tornando morosa a

autorização de modificação da legislação para serviços considerados vitais à população, enquadrados tecnicamente como equipamentos urbanos e comunitários.

A lei federal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, Lei nº 6.766 de 1979, define como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, conforme artigo quarto, parágrafo segundo. Já o parágrafo único do artigo quinto considera como urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

A LC nº230/09 que dispõe sobre Parcelamento do Solo no município define no artigo segundo, inciso XV o seguinte:

"...equipamentos comunitários: são instalações e edificações públicas de interesse geral da comunidade destinadas à educação, cultura, saúde, esportes, lazer, segurança e similares;"

Atualmente, o Plano Diretor não estabelece um grupamento específico denominado equipamentos urbanos e comunitários. Também não distingue equipamentos públicos ou privados.

Considerando o Plano Diretor, as atividades vinculadas, por exemplo, à saúde, casas de apoio e a educação, são classificadas no grupamento Comércio e Serviços, sendo definidos no artigo 71:

"...CS.20-A - Serviços de Alojamento Tipo I - Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos.

•••

*CS.22 - Serviços de Educação: estabelecimentos destinados à educação.* 

••

CS.27 - Serviços Médicos: estabelecimentos de prestação de serviços de saúde, caracterizados pela permanência apenas eventual de pacientes."

Evidente que o poder público municipal é responsável pela promoção de políticas públicas para construção de uma cidade para todos, possibilitando o acesso a diversos equipamentos, que ampliem a cobertura das redes destes serviços, tanto públicos quanto privados.

Entretanto, em se tratando de usos e atividades de prestação de serviços de educação, saúde, entre outros, fundamentais a comunidade do município, a Seplan entende possível alterar o regramento legal vigente, sendo propostos novos parâmetros urbanísticos.

A proposta abrange a flexibilização de alguns parâmetros com o intuito de aprimorar os espaços físicos dos serviços prestados e em decorrência, qualificar de modo geral a rede de equipamentos urbanos e comunitários.

Para isso, a SEPLAN tem o entendimento de que o Plano Diretor, deve regrar e distinguir os equipamentos que são públicos e os que são privados, haja vista os motivos vinculados a implantação de equipamentos em terrenos públicos. Quanto aos equipamentos privados, tem-se que considerar que a oferta complementa a rede pública, sendo entendimento técnico da seplan queducação infantil e casas de apoio assistencial, principalmente de idosos, que, por exemplo, são geralmente adaptadas em construções existentes, comumente em residências, que em virtude das estes geralmente envolvem situações distintas, principalmente em relação ao porte e tipo de serviço prestado.

Como mencionado acima, os serviços prestados pelos órgãos públicos, por exemplo, de educação decorrem de implantação de obra nova, geralmente com o projeto pronto de um ente superior vinculado a um recurso que o munícipio recebeu. Já as reformas, geralmente, ocorrem em

equipamentos existentes há tempos e que para o atendimento as demandas e atualizações das normativas técnicas vigentes, precisam ampliar sua edificação de forma limitada, que sem alterações pontuais em alguns parâmetros do Plano, não atenderiam a demanda exigida para a rede pública.

Nos equipamentos privados, uma situação corriqueira de conflito com a legislação atual do Plano Diretor é relativo às escolas de enormativas específicas a cada serviço também não conseguem atender a alguns parâmetros do Plano.

Esses parâmetros são praticamente os mesmos nos dois casos, vagas de estacionamento, uso permissível, em alguns casos recuos diferentes da legislação atual, entre outros. Neste sentido, a equipe técnica da Seplan considera que estes parâmetros são muito importantes para a coletividade, entretanto, o acesso aos serviços de educação, saúde , etc, são um direito fundamental da pessoa humana, assegurado pela constituição federal, devendo prevalecer, ponderando o princípio do Direito à Cidade.

Cita-se como exemplo as escolas particulares de educação infantil, que, por vezes, são instaladas em residências adaptadas, e devem prever vaga de estacionamento dentro do terreno para aprovação ou licenciamento. Geralmente, os demais critérios técnicos dos órgãos que regulamentam a atividade são prejudicados. Ambientes como solário ou espaços para atividades ao ar livre ficam reduzidos limitando atividades pedagógicas nestes ambientes. Em se tratando de serviços assistenciais a mesma situação acontece. Nestes casos relatados, suscita a dúvida o que deve preponderar?

Outro exemplo recente foi à necessidade de criação de uma Zona de Uso Especial para a implantação de uma Unidade Básica de Saúde no terreno localizado na Avenida Brasil Leste, junto ao Cais Petrópolis, já apreciado pelo CMDI. Devido às reduzidas dimensões do terreno público, parâmetros urbanísticos específicos precisaram ser alterados na legislação vigente, possibilitando a execução de um importante equipamento para a comunidade. Neste caso em específico, a edificação pretendida terá em torno de 450 m². Considerando-se a exigência de vagas de estacionamento do Plano Diretor, o local teria que ter 09 (nove) vagas de estacionamento no terreno, inviabilizando a edificação que requer, por exemplo, acesso à ambulância, sendo um atendimento primário de saúde, que dependendo do caso encaminha a um equipamento de maior complexidade.

Neste contexto, são propostas modificações em parâmetros de vaga de estacionamento para os equipamentos de menor porte, destacando- se que as atividades e parâmetros estabelecidos no artigo 122, relativo Relatório de Impacto de Vizinhança permanecem válidas. Para os usos em pauta há previsão e definição da exigência do RIV pelo porte do equipamento.

A equipe técnica da Secretaria de Planejamento considera que as modificações ora propostas devem priorizar e facilitar a implantação de atividades vinculadas a estas categorias de usos, estabelecendo-se critérios técnicos devido ao tipo de uso e ao porte do equipamento.

Reitera-se, que a possibilidade de modificação da legislação viabilizaria, principalmente, instalações de menor porte demandadas, por exemplo, por escolas de educação infantil, unidades básicas de saúde, usos que por vezes são implantados em lotes de tamanho reduzido, mediante construção nova, ampliação ou reformas em edificações existentes.

Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, é proposta a criação de um grupamento de equipamentos urbanos e comunitários públicos, considerando demandas advindas de órgãos federais, estaduais ou municipais, e os motivos acima descritos.

Ademais, são propostas modificações nas classificações das atividades estabelecidas no Plano Diretor vinculado a prestações dos serviços aqui expostos.

Considerando a demanda da educação, o Plano Diretor em vigor prevê o uso CS.22 - Serviços de Educação, enquadrando os estabelecimentos destinados à educação. O anexo nº 02 da LC nº170/06 discrimina o enquadramento das atividades inseridas no CS.22 Serviços de Educação, sendo:

- Escola de Educação Infantil/Fundamental/ Média/ Superior
- Escola Especializada / Cursos Profissionalizantes/ Entidade Educacional

Pode ser observado que as atividades abrangem diferentes escalas de equipamentos, tendo programas de necessidades, espaços físicos, abrangência de atendimentos, idades ou público-alvo diferentes, vinculadas inclusive a diferentes normativas e resoluções do Ministério, Secretarias e Conselhos, relativas ao dimensionamento das áreas uteis dos ambientes utilizados diretamente no ensino.

Ponderando as distintas características de cada tipo de serviço educacional, a Seplan entende que há necessidade de criar subcategorias para o CS.22, sendo propostas divisões conforme o tipo de atividade.

O Plano Diretor estabelece no artigo 67 a classificados para cada zona, como:

- I Conformes: compreendem as atividades possíveis de serem implantadas em uma determinada zona;
- II Permissíveis: compreendem as atividades passíveis de serem implantadas em uma determinada zona, dependendo de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente;
- III Desconformes: são aqueles que não podem ser implantados em uma determinada zona.
- § 1º Os usos não definidos nesta lei poderão ter a sua implantação permitida mediante parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.
- $\S$  2° Os usos conformes, permissíveis e desconformes para cada zona, macrozona e sede distrital encontram-se definidos em tabela constante no anexo  $n^\circ$  04.

O anexo nº 04 da LC nº170/06 estabelece o uso do solo, apresentando a correlação do zoneamento de cada tipo de uso, sendo definido o que é Conforme, Permissível ou Desconforme. O CS.22 é definido segundo o que segue. Conforme: ZT, ZE, EI1, EI2, ZEIS, DI4, ZPU, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Proteção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: ZOI1, ZOI2, ZR1, ZR3, ZPRH, ZPMN, ZRT, ZRT1, ZOC1. Desconforme: ZR2, ZRA, ZOC2, DI1, DI2, DI3, ZI, ZIL, ZL.

Com relação aos serviços de saúde, o Plano distingue os usos pelo porte e tipo de serviço prestado, sendo:

- CS.27 Serviços Médicos: estabelecimentos de prestação de serviços de saúde, caracterizados pela permanência apenas eventual de pacientes.
- CS.28 Serviços Hospitalares: estabelecimentos de prestação de serviços de saúde caracterizados pelo internamento de pacientes.

O anexo nº 02 da LC nº170/06 discrimina o enquadramento das atividades inseridas no CS.27 e CS.28, conforme:

#### a CS.27 Serviços Médicos

- b Clínicas Especializadas / Médicas / Odontológicas/ de Psicologia / de Fisioterapia / de Fonodiologia
- c Laboratórios médicos/odontológicos/análises clínicas/patológicas
- d Serviços na área física para Radioterapia
- e Banco de sangue
- f Hospital dia
- g Ambulatórios

## h CS.28 Serviços Hospitalares

- a) Pronto Socorro
- b) Entidade Hospitalar
- c) Clínica com internações

O anexo nº 04 da LC nº170/06 estabelece o uso do solo, apresentando a correlação do zoneamento de cada tipo de uso, sendo definido o que é Conforme, Permissível ou Desconforme. O CS.27 é definido segundo o que segue: CS.27 - Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, EI1, EI2, DI4, ZPU. Permissível: ZE, ZOC1, ZOC2, ZEIS, ZI, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Produção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Desconforme: ZR1, ZR2, ZR3, ZPRH, ZPMN, ZRA, ZRT, ZRT1, DI1, DI2, DI3, ZIL, ZL.

Os serviços relacionados com a prestação de serviços de assistência social são estabelecidos no uso CS.20-A - Serviços de Alojamento Tipo I - Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos.

O anexo nº 04 da LC nº170/06 estabelece o uso do solo, apresentando a correlação do zoneamento de cada tipo de uso, sendo definido o que é Conforme, Permissível ou Desconforme. O CS.20-A é definido segundo o que segue: Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, ZE, EI1, EI2, ZRT, ZRT1, ZPU, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Produção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: ZR1, ZPRH, ZOC1, ZOC2, ZEIS. Desconforme: ZR2, ZR3, ZPMN, ZRA, DI1, DI2, DI3, DI4, ZI, ZIL, ZL.

Diante do exposto e do ponto de vista urbanístico, são propostas as seguintes alterações:

"ALTERA E INCLUI DISPOSITIVOS NA REDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR № 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Art. 1º A presente Lei tem por objetivo promover ajustes necessários à Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

Art. 2º Cria o Art. 68A na Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 que passa a vigorar conforme segue:

" Art. 68A Para os efeitos desta lei e das demais legislações urbanísticas entende-se por Equipamentos Urbanos e Comunitários

Públicos – E.P as atividades públicas de uso coletivo, prestadas pelo Poder Público, que integrem as políticas públicas de diferentes setores voltadas à efetivação e universalização de direitos sociais, tais como serviços de educação, saúde, assistência social, esportivos e de lazer e similares.

Parágrafo primeiro. As atividades enquadradas no caput deste artigo são consideradas Conformes, sendo possíveis de serem implantadas nas Macrozonas estabelecidas no artigo 42.

Parágrafo segundo. Os parâmetros urbanísticos de ordenamento territorial que divergem das determinações vigentes no Plano Diretor poderão ser alterados, conforme a necessidade demostrada pelo órgão municipal competente e justificativa de interesse público da Administração Municipal, desde que:

- I obtenha parecer favorável da Secretaria de Planejamento, através da análise da equipe técnica que compõe o colegiado da Comissão Multidisciplinar vigente.
  - a cabe a comissão multidisciplinar excetuar e estabelecer parâmetros técnicos de ordenamento territorial, mediante análise, caso a caso, e emissão de parecer, com a devida justificativa técnica;
  - b manifestar-se em casos omissos das legislações vigentes ou dúvidas suscitadas no entendimento das atividades passíveis de enquadramento nesta categoria de uso;
- II A regulamentação dos parâmetros urbanísticos de ordenamento territorial mencionados no parágrafo segundo serão fixadas por Decreto Municipal.

Art. 3º Modifica o Art. 70 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 criando subcategorias para o uso CS.22, passando a vigorar conforme segue:

"Art. 70

•••

*CS.22 - Serviços de Educação: estabelecimentos destinados à educação, subdivididos nas seguintes subcategorias:* 

*CS.22-A* - estabelecimentos destinados ao ensino superior;

*CS.22-B- estabelecimentos destinados ao ensino médio, ao ensino fundamental e ao ensino infantil*;

CS.22-C - estabelecimentos destinados ao ensino especializado, cursos profissionalizantes, entidade escolar e EAD – Ensino a Distância.

Art. 4º Acrescenta subcategorias no uso CS.22, e inclui o CS.20, CS.20ª e o E.P no "Anexo 02 - Tabela de Usos" que passa a vigorar com a seguinte redação:

### CS.22 - Serviços de Educação

*CS.22-A - ensino superior;* 

CS.22-B- ensino médio, ensino fundamental e ensino infantil;

*CS.22-C - ensino especializado, cursos profissionalizantes, entidade escolar e EAD – Ensino a Distância.* 

## CS.20 - Serviços de Alojamento Tipo I

Hotel, Pensões e Casas de Cômodos.

## CS.20-A - Serviços de Alojamento Tipo I

Casas de Apoio Assistencial, Lar de Idosos e Orfanatos.

# E.P- Equipamentos Urbanos e Comunitários Públicos

Serviços de educação, saúde, assistência social, esportivos e de lazer e similares.

Art. 5° Altera o "Anexo 04 - Uso do Solo", que passa a vigorar com as respectivas classificações:

CS.20A - Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, ZE, EI1, EI2, ZR2, ZR3, ZR1, ZOC1, ZOC2, ZPRH, ZEIS, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Produção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: ZRT, ZRT1, ZPU, ZI ZPMN. Desconforme: ZRA, DI1, DI2, DI3, DI4, ZIL, ZL.

CS.22A - Conforme: ZE, ZPU, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Proteção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: Macrozona de Proteção aos Mananciais, ZOI1, ZOI2, ZT, EI1, EI2, ZEIS, ZR1, ZR3, ZPRH, ZPMN, ZRT, ZRT1, ZOC1, ZI. Desconforme: ZR2, ZRA, ZOC2, DI1, DI2, DI3, DI4, ZIL, ZL.

CS.22B- Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, ZE, EI1, EI2, ZR3, ZOC1, ZR1, ZR2, ZOC2, ZPRH, ZEIS, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Proteção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: ZPMN, ZPU, ZRT, ZI, ZRT1. Desconforme: ZRA, DI1, DI2, DI3, DI4, ZIL, ZL.

CS.22C - Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, ZE, EI1, EI2, ZR3, ZOC1, ZR1, ZR2, ZOC2, ZPRH, , ZEIS, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Proteção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Permissível: ZPMN, ZPU, DI1, DI2, DI3, DI4, ZI ZRT, ZRT1. Desconforme: ZRA, ZIL, ZL.

CS.27 - Conforme: ZOI1, ZOI2, ZT, EI1, EI2, ZE, ZOC1, ZEIS, ZR1, ZR3.Permissível: ZOC2, ZPU, ZI, ZR2, ZPRH, ZPMN, ZRT, ZRT1, DI1, DI2, DI3, DI4, Macrozona de Proteção aos Mananciais, Macrozona de Produção Mista, Macrozona de Produção Agrofamiliar, Macrozona de Produção Agropastoril, Sedes distritais. Desconforme: ZRA, ZIL, ZL."

Art. 6° Altera o artigo 117, que passa a vigorar conforme segue:

"Art. 117

...

- § 9º Para o uso CS.20, uma vaga para cada 4 (quatro) unidades de alojamento.
  - I Para o uso CS.20A uma vaga para cada 4 (quatro) unidades de alojamento em edificações com área construída igual ou superior a  $750m^2$  (setecentos e cinquenta metros quadrados).
- § 11 Para o uso CS.22, uma vaga a cada 50  $m^2$  (cinquenta metros quadrados) de área construída, exceto para instituições de nível superior, que deverá ser uma vaga para cada 15  $m^2$  (quinze metros quadrados) de área construída.
  - I para fins de aplicação deste parágrafo deverá ser considerada como área a ser construída a área útil dos ambientes destinados à educação e ao ensino, tais como: salas de aula, laboratórios de pesquisa, oficinas, auditórios, salas de informática, bibliotecas e similares.
- § 12 Para o uso CS.27, uma vaga a cada 50m² de área construída.
  - I para fins de aplicação deste parágrafo deverá ser considerada como área a ser construída a área útil dos ambientes destinados à saúde, tais como: consultórios, laboratórios e salas de procedimentos e similares.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Cumpre destacar que a alteração proposta foi apreciada e APROVADA pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado na sessão de 7 de dezembro de 2022 (nº 242).

Considerando a relevância dos serviços acima mencionados, a equipe técnica entende necessária alteração na legislação conforme argumentos apresentados.

#### 03 - PROCESSO: 2021/23424

Trata-se de solicitação de atualização de certidão de viabilidade e diretrizes número 410/2017 expedida pela SEPLAN para implantação de loteamento urbano. A área da certidão refere-se à matrícula número 101.174, com 100.000,00m², localizada na porção sudoeste da cidade, nas proximidades do loteamento Força e Luz, no bairro Santa Marta, conforme pode ser observado na imagem abaixo, extraída do Google Earth de 2022.



A primeira certidão de zoneamento foi emitida pelo Município em 2014, número 202/2014, informando que parte da gleba encontra-se inserida no perímetro urbano e parte fora, em zona rural. A figura abaixo indica a área em relação ao zoneamento urbano vigente.



Na certidão de 2014 a Seplan emitiu diretrizes que estabeleceram que era possível o parcelamento do solo na forma de loteamento somente na parcela da gleba inserida no perímetro urbano, conforme estabelecido na da LC nº 230/09, Lei de Parcelamento do Solo.

O requerente solicitou a renovação das diretrizes emitidas em 2017 neste processo (2021/23424), informando que o projeto do loteamento foi aprovado em  $1^a$  fase e que a aprovação em  $2^a$  fase está em andamento.

Considerando a lei de Parcelamento do município, o artigo 45 da LC nº 230/09 estabelece que após a expedição do Decreto de aprovação em 2ª fase será emitido Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura, exigidos e relacionados no termo de compromisso firmado pelo empreendedor.

Entretanto, conforme a imagem acima, ao empreendedor executou o referido loteamento, antes da expedição do Decreto e aprovação em segunda fase. Ademais, parte do parcelamento do solo está executado, além da faixa de 300 metros da rodovia, que limita o perímetro urbano, abrangendo a área rural, onde não é permitido o parcelamento do solo nos termos da Lei Complementar nº 230/09.



Na imagem é possível observar a existência de edificações de terceiros.

A Comissão Permanente Multidisciplinar – CPMA, conduzida pela Seplan, solicitou parecer jurídico sobre a possibilidade do referido loteamento se enquadrar na Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre regularização fundiária, visto que o mesmo ainda não possui as aprovações necessárias pela LC nº 230/09, sendo um loteamento irregular.

Considerando o parecer da PGM no despacho 07, informando que a regularização da situação atual do loteamento em pauta não é possível através da Lei Federal n° 13465/17, a PGM indicou a criação de uma ZEIS — Zona Especial de Interesse Social para a área em questão, mediante a exigência de contrapartida. Diante disso, a Seplan encaminhou o processo à SEHAB, para análise e parecer quanto ao encaminhamento sugerido pela PGM.

A SEHAB manifestou ser favorável à criação de uma ZEIS e sugeriu a contrapartida a ser exigida pelo Município em virtude da alteração de zoneamento, conforme despacho 10, sendo sugerida como contrapartida que o requerente execute projeto e estudos específicos necessários para que o Município instaure a REURB nos termos das determinações legais pertinentes para a regularização fundiária da ocupação Vista Alegre, localizada na porção sudeste da cidade, nas proximidades do São Luiz Gonzaga, conforme imagem abaixo.



O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), LC nº 170/2006, no seu artigo 57, define que as áreas de usos especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares.

No parágrafo primeiro do mesmo artigo, há determinação que além das áreas de usos especiais definidas no Mapa nº 02, outras poderão ser definidas por lei, desde que fundamentado o interesse público, dependendo, para sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente.

Com relação Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o § 3º do artigo 57 do Plano Diretor estabelece que as zonas especiais de interesse social são as áreas públicas ou privadas destinadas à habitação de interesse social prioritárias para programas habitacionais.

ZEIS 1: áreas vazias ou subutilizadas destinadas à implantação ou promoção de lotes e/ou habitação de interesse social;

ZEIS 2: assentamentos autoproduzidos em áreas públicas ou privadas;

ZEIS 3: parcelamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos.

Considerando o processo de revisão do atual Plano Diretor, a equipe técnica da SEPLAN tem manifestado que as análises referentes à ampliação do perímetro urbano ou alterações de zoneamento em áreas fora do perímetro urbano devem aguardar a revisão geral. Porém, devido à complexidade do caso em tela e a manifestação prévia da Administração Municipal nos despachos retro é necessária a definição quanto aos procedimentos a serem adotados pela equipe.

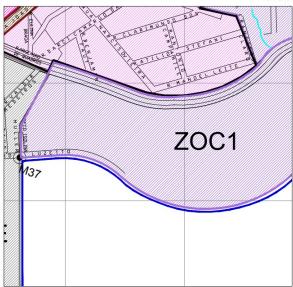
Neste sentido, a equipe técnica solicitou a avaliação da Administração Municipal quanto ao Interesse Público referente à:

- I- alteração de zoneamento transformando á área em questão em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II- proposta de contrapartida sugerida pela SEHAB e;
- III- antecipação da tramitação deste processo, nos termos legais, da a revisão do Plano Diretor em andamento.

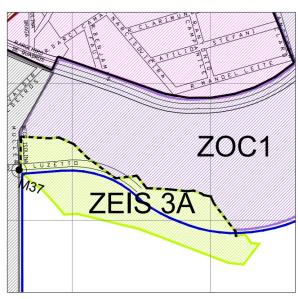
No despacho número 13, o Gabinete do Prefeito manifestou-se favorável ao acolhimento da sugestão da contrapartida sugerida pela SEHAB. Na sequência, parecer 14, o Secretário de Planejamento menciona em seu parecer a necessidade de regularização dos lotes adquiridos junto à ZS imóveis, destacando o abaixo-assinado dos compradores, juntado ao processo. Além disso, relata a relevância da contrapartida proposta pela SEHAB e manifestação favorável do Prefeito, haja vista situação irregular da referida ocupação, em área já adquirida pelo Município.

Diante do exposto, é proposta a alteração da planta de zoneamento urbano, transformando parte da área Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Na figura abaixo é apresentada a proposta de alteração no mapa de zoneamento conforme:





Situação Proposta



Considerando o parágrafo terceiro do artigo 57 do Plano Diretor relativo à Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS3), entende-se o enquadramento técnico de parcelamento privado irregular para o caso em tela. Nesse contexto a SEPLAN propõe a criação de uma Zona Especial de Interesse Social 3A (ZEIS3A), prevendo os seguintes índices urbanísticos máximos:

"…

I - TO = 60%

II - CA = 1,5

 $III - CID = 15 m^2$ 

 $IV - LM = 300 \text{ m}^2$ 

Esta Zona Especial de Interesse Social 3A terá os seguintes usos:

- a) Conforme: R.1, R.2, R.3, R.4, CS.1, CS.2, CS.3, CS.18, CS.19, CS.22, CS.23, I.1, I.2.
- b) Permissível: CS.4, CS.6, CS.10, CS.13, CS.14, CS.17, CS.20, CS.20A, CS.24, CS.25, CS.27, CS.28, CS.29, CS.30, CS.31, I.3.
- c) Desconforme: R.5, CS.5, CS.7, CS.8, CS.9, CS.11, CS.12, CS.15, CS.16, CS.21, CS.26, CS.32, CS.33, I.4, I.5, I.6, E.1, E.2, E.3, E.4, P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8."

Cumpre destacar que a alteração proposta foi apreciada e APROVADA pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado na sessão de 7 de dezembro de 2022 (nº 242).

Certos da vossa compreensão, encaminhamos para apreciação e análise referente ao pleito.