CADERNO DE JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS PARA AS PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 105/2016 E ALTERAÇÕES

LEI COMPLEMENTAR Nº 107/2016 E ALTERAÇÕES

1 APRESENTAÇÃO

O Município de São José dos Pinhais, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo, inicia o processo de adequação de alguns dispositivos do Código de Obras e Edificações do Município (Lei Complementar nº 105, de 9 de março de 2016) e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016. Mantendo os princípios fundamentais da política de desenvolvimento municipal: a função social da cidade e da propriedade; a sustentabilidade e preservação do patrimônio socioambiental; e a gestão democrática, estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 100/2015), esses ajustes têm por objetivo melhorar a aplicação dessas duas normas jurídicas.

Neste documento são apresentadas as justificativas, sempre correlacionadas às diretrizes do Plano Diretor do Município, bem como os objetivos que embasam a minuta dos anteprojetos de lei em discussão.

2 A PROPOSTA

O Código de Obras e Edificações do Município, instituído pela Lei Complementar nº 105/2016, disciplina a aprovação de projetos, execução de obras e instalações e a preservação de obras e edificações públicas e privadas. A Lei Complementar nº 107/2016 estabeleceu novas regras de uso e ocupação do solo no Município de São José dos Pinhais, buscando direcionar, ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial, segundo as diretrizes dispostas no Plano Diretor Municipal.

Entretanto, assim que entraram em vigência, surgiram alguns problemas pontuais na aplicação de ambas as leis. Isto é bastante compreensível, uma vez que houve uma grande mudança de conceitos e regulamentações. Assim, a fim de conciliar esses diplomas legais com as reais necessidades do desenvolvimento urbano, propõe-se as alterações pontuais que serão discutidas neste documento.

3 JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS PARA ADEQUAÇÃO DO CÓDIGO

A seguir apresentam-se as justificativas técnicas para cada alteração proposta. Estas justificativas estão dispostas em duas seções, uma para cada anteprojeto de lei, divididas em subseções que discorrem sobre um mesmo conteúdo.

É importante destacar que além das alterações mais significativas descritas nessas subseções, os projetos de lei trazem também pequenas correções ortográficas, gramaticais e semânticas, a fim de respeitar as boas normas da língua portuguesa. Também houve casos de complementações de teor, tornando os textos legais mais claros e aplicáveis.

3.1 ADEQUAÇÕES NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO

Entendendo a importância do contínuo controle de ocupação do solo, fez-se necessária a avaliação da eficiência dos critérios de licenciamento de obra já estabelecidos, a correção de distorções e equívocos, a compatibilização com demais legislações vigentes (de ordem federal, estadual e municipal), o aprimoramento da legislação específica e a atualização dos procedimentos administrativos.

A minuta do Anteprojeto do Código de Obras e Edificações do Município pretende atender as seguintes necessidades:

1. Simplificar a análise dos técnicos municipais;
2. Tornar mais transparente os procedimentos exigidos para aprovação, licença de obras e CVCO;
3. Responsabilizar os responsáveis técnicos e/ou titular da licença pelo cumprimento das normas técnicas;
4. Enfatizar a questão da acessibilidade universal nas edificações e espaços públicos;
5. Garantir a aplicação dos índices urbanísticos e os padrões coletivos de urbanidade;
6. Promover a eficiência energética, racionalidade no consumo dos recursos naturais, conforto ambiental nas edificações e demais fatores de sustentabilidade;
7. Garantir a integração arquitetônica urbanística e paisagística dos projetos e das iniciativas de uso às realidades e condições ambientais e culturais do Município.

Assim, as seções abaixo discutem as alterações propostas para a lei complementar nº 105, de 9 de março de 2016, que dispõe sobre o código de obras e edificações do Município.

3.1.1 Documentações mínimas, procedimentos administrativos e anexos de padrões e modelos

Cada tipo de tramitação e licenciamento de obra demanda documentações mínimas essenciais para a comprovação da legitimidade do processo. Sendo assim, foram revisados os documentos mínimos para cada tipo.

Além disso, os procedimentos administrativos internos e externos à Secretaria Municipal de Urbanismo foram revisados e atualizados na proposta de modo a simplificar a tramitação e reduzir a burocracia dos licenciamentos. Na análise destes procedimentos concluiu-se também que estabelecer como padrão ou modelo determinados anexos ao Código implica no engessamento de termos/declarações/formulários e das opções projetuais (que não conseguiriam analisar itens

específicos de cada imóvel, tais como topografia, altimetria, geometria etc.) e na possibilidade em conflito futuro com legislações em outras esferas (tais como acessibilidade – a nível federal, cuja norma foi atualizada em 2015 e 2016 e caducou o anexo referente a esta matéria no COE vigente, entre outras). Assim, determinou-se que estes anexos seriam excluídos da lei complementar e disponibilizados aos responsáveis técnicos e proprietários através de portarias/ofícios pelo Poder Público. Estes documentos serão referências ou modelos que poderão ser atualizadas com mais frequência, acompanhando a evolução dos procedimentos internos de cada secretaria (exemplos: anexos referentes à Declaração para Certidão de Demolição e Modelo Estatística – pela Secretaria Municipal de Urbanismo; anexos referentes aos modelos de acessos especiais de veículos – pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito - SEMUTTRAN etc.).

Ainda, as competências e responsabilidades de cada ator relacionado ao processo de licenciamento foram revisadas e destacadas no corpo do texto.

3.1.2 Compatibilização com legislações e resoluções vigentes (antenas, acessibilidade, termos, siglas, menções)

Considerando a Norma Brasileira de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (ABNT NBR 9050, NBR 16537 e demais correlatas) e a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146/2015), a proposta incorporou os conceitos mais recentes da matéria e referencia a legislação federal no corpo do texto, conjugando com a preocupação exposta no item 3.2.2 deste memorial (evita duplicidade para precaução de futuro conflito entre as legislações municipal e federal).

Ainda, a presente proposta de alteração incorpora a Resolução do CMPDU nº 2/2017 (Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), de 12 de abril de 2017, referente à licença para a instalação de estações de telecomunicações, transmissoras, repetidoras ou reforçadoras de sinais de radiofrequência. A resolução considerava necessária a definição de procedimento provisório para a autorização destas instalações especiais até que fosse efetivamente aprovada a lei regulamentadora da atividade, conforme previsto na Lei Complementar nº 105/2016.

Por fim, uniformizam-se as menções ao “Grupo de Assessoramento Técnica” (antiga “Equipe Técnica Municipal”), “Uso Comunitário” (antigo “Uso Público”) compatibilizando com a minuta da alteração da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

3.1.3 Passeios públicos e acessos ao lote

Visando otimizar os espaços públicos destinados à circulação de pedestres, os artigos e anexos relacionados aos passeios públicos foram revisados. Simplificaram-se os conceitos, exigências e larguras mínimas considerando: a Norma Brasileira de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços

e equipamentos urbanos (ABNT NBR 9050, NBR 16537 e demais correlatas); a arborização pública existente e a implantar estabelecida pelo Plano de Arborização de Vias Públicas de São José dos Pinhais - PAVIP, o Código Trânsito Brasileiro, pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana e pela Lei Municipal de Sistema Viário nos casos de ciclovia compartilhada com pedestre.

Para a matéria relacionada aos acessos e circulações – pedestres e veículos, constatou-se que algumas exigências para a implantação de guias rebaixadas prejudicam a fluidez do trânsito de veículos em via pública (pois restringe o número de acessos e soma dos comprimentos), o oposto do ideal para o Município.

3.1.4 Vagas mínimas de estacionamento de veículos

Quanto ao estabelecido para vagas de estacionamento de veículos em empreendimentos residenciais, em virtude da demanda apontada por instituições (Associação Comercial, Industrial, Agrícola e de Prestação de Serviço de São José dos Pinhais – ACIAP e Associação dos Engenheiros e Arquitetos de São José dos Pinhais – AEA), foi viabilizada a proporção máxima de ¼ do número total de vagas para vagas com dimensões reduzidas (2,30m x 4,50m), tendo como referência o Código de Obras e Edificações anterior (Lei Complementar nº 77 de 2012 e o Decreto nº 1.225/2012) e média de larguras dos veículos leves.

Quanto aos corredores de circulação de veículos, reavaliou-se que para estacionamentos de qualquer uso com até 15 (quinze) vagas – replicada a cifra já estabelecida no artigo 185 deste COE para exigência de adaptação de unidade habitacional a PNE (para usos residenciais) e confirmada para o uso não habitacional pela SEMUTTRAN, é possível a largura mínima de 3,00m para sentido duplo de tráfego de veículos, por ser considerado um fluxo de veículos que não interfere na obstrução da fluidez da via pública, bem como para viabilizar empreendimentos residenciais cujo estacionamento está localizado na porção posterior do imóvel (contribuindo para projetos arquitetônicos que aproximam os apartamentos à via pública, aumentando a vivacidade e segurança do logradouro e humanizam a paisagem urbana).

Considerando a consolidação da ocupação na Zona Central 1 (ZC1) e na Zona Especial do Centro Histórico (ZECH) e a respectiva concentração de bens imóveis com interesse em preservação do patrimônio arquitetônico (tombados, inventariados ou em estudo), propõe-se a possibilidade de redução do número de vagas de estacionamento em imóveis inseridos nestas zonas mediante deferimento do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CMPDU).

Por fim, o Anexo IX referente à tabela de proporção de vagas mínimas de estacionamento foi reanalisada na íntegra, considerando e ponderando aspectos como a capacidade de suporte de estacionamento em vias públicas, experiências de fiscalização dos técnicos da SEMUTTRAN junto aos estabelecimentos em funcionamento, recorrência de solicitação de redução de vagas de

estacionamento junto ao CMPDU (para hotel, por exemplo), compatibilização de usos com impactos no sistema viário equivalentes entre outros. A principal diferença de exigência consiste na atualização da referência das atuais “vagas de carga e descarga” para “pátio de carga e descarga”. Esta alteração, na qual o quociente representa a área total do pátio de carga e descarga a ser delimitada no projeto (incluindo área de manobra e a vaga efetiva do veículo), visa abranger os diferentes portes e dimensões de veículos pesados que variam de acordo com a atividade exercida no local e as demandas próprias de cada empresa.

3.1.5 Drenagem / reservatório de retardo / contenção de cheias

A Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas atualizou as exigências, a delimitação da poligonal da Região de Controle de Cheias - RCC, bem como os procedimentos para licenciamento de obras pertinentes à drenagem urbana, reservatório de retardo e contenção de cheias.

3.1.6 Programa de regularização de edificações – PRE

O Município de São José dos Pinhais já estabeleceu dois programas de regularização de edificações (PRE) que viabilizaram o licenciamento de imóveis que não tinham suas devidas aprovações quando construídos, o primeiro em 2006 (Lei Complementar nº 26/2006) e o segundo em 2012 (Lei nº73/2012, expirado em 31/08/2017), totalizando 505 alvarás emitidos concluídos (ou seja, com Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras, do total de 564 alvarás emitidos) e aproximadamente 250.000 m² regularizados. Estas leis estabeleciam normas e procedimentos para a regularização das edificações existentes até a data de cadastramento efetuado pelo Município, comprovado pelos Levantamentos Aerofotogramétricos realizados no Município e de Imageamento de Satélite de Alta Resolução Espacial.

Visando o estímulo permanente à regularização das edificações, reduzindo as taxas de clandestinidade e as elevando à categoria de imóveis legalizados (e, portanto, dentro do mercado imobiliário formal), propõe-se a manutenção do programa com a criação do “Alvará de Regularização Especial” nos artigos 51 e 52, cuja minuta das leis anteriores e a fórmula para o cálculo das contrapartidas foram atualizadas.

3.1.7 Infrações e penalidades

Considerando o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório, propõe-se no artigo 215 que a primeira abordagem na verificação da infração seja feita através de uma notificação ao suposto infrator, que terá prazo para defesa e contestação dentro do período estipulado na nova redação e, somente após a constatação da irregularidade, indeferido ou expirado o prazo de defesa, o Município lavrará o auto de infração.

Além disso, as infrações vinculadas aos artigos do item 3.1.5 deste memorial foram acrescentadas ao Anexo VIII do COE.

3.1.8 Disposições transitórias e finais

Ciente que quando da publicação da alteração do COE haverá tramitações em andamento, casos em que o proprietário e o responsável técnico poderão optar em ter seus processos reanalisados pela nova legislação ou terão prazo para concluir a tramitação com base no COE até então vigente através da emissão do respectivo licenciamento.

3.2 ADEQUAÇÕES NA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO

Considerando que o zoneamento é um instrumento de controle territorial de vital importância, a minuta do Anteprojeto da lei de zoneamento de uso e ocupação do solo pretende atender as seguintes necessidades:

1. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;
2. prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
3. incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas, respeitando o meio ambiente;
4. definir zonas e eixos, adotando-se como critérios a diversificação dos usos e a compatibilização entre a urbanização e os condicionantes ambientais;
5. promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estéticos, paisagísticos, naturais, culturais e históricos - próprios do sítio geográfico;
6. compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura.

As seções abaixo discutem as alterações propostas para a lei complementar nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município.

3.2.1 Laudo técnico

No Capítulo VI, que trata dos alvarás de licenças para localização e funcionamento, a atual redação do caput do Art. 58 não deixa claro que a substituição provisória da Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO por laudo técnico é prevista apenas para fins de licença de localização e

funcionamento em casos a serem regulamentados por decreto. Os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do Art. 58 tratam de normas edilícias relacionadas à substituição provisória de CVCO por laudo técnico; estas normas estão definidas no Código de Obras e Edificações e em regulamento específico. Os prazos estabelecidos nos §§ 1º, 2º e 3º do Art. 58 são insuficientes para o cumprimento de todo o processo administrativo de licenciamento da construção, haja vista que a regularização da edificação comumente implica em demolições e reformas. Além disso, os laudos técnicos podem ter prazos de duração mais flexíveis do que o estipulado no Art. 58, em acordo com a legislação pertinente, as normas técnicas e as resoluções dos conselhos profissionais. É importante destacar que o não atendimento dos prazos estipulados nos §§ 1º, 2º e 3º do Art. 58 penalizam os locatários, que são os promotores das atividades econômicas, ao invés dos proprietários, que são os verdadeiros responsáveis pelas irregularidades das edificações.

Além das normas técnicas e resoluções dos conselhos profissionais citadas acima, a legislação federal também estabelece certos dispositivos que visam tornar mais ágil o processo de abertura de empresas. A Lei Federal nº 11.598, de 3 de dezembro de 2007, por exemplo, estabelece diretrizes e procedimentos para a simplificação e integração do processo de registro e legalização de empresários e de pessoas jurídicas. Frise-se que a legislação federal promove "tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte", conforme Lei Complementar nº 123/2006, conhecida como "Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte". A legislação federal ainda impõe proibição da exigência de documentação que não esteja nos estritos limites pertinentes a essência do ato de registro, alteração ou baixa da empresa, conforme estabelece o Art. 11 da Lei Complementar nº 123/2006 e o Art. 7º da Lei nº 11.598/2007, transcritos abaixo *in verbis*:

> LC 123/2006 - Art. 11. Fica vedada a instituição de qualquer tipo de exigência de natureza documental ou formal, restritiva ou condicionante, pelos órgãos envolvidos na abertura e fechamento de empresas, dos 3 (três) âmbitos de governo, que exceda o estrito limite dos requisitos pertinentes à essência do ato de registro, alteração ou baixa da empresa.
>
> Lei 11598/2007 - Art. 7º. Para os atos de registro, inscrição, alteração e baixa de empresários ou pessoas jurídicas, fica vedada a instituição de qualquer tipo de exigência de natureza documental ou formal, restritiva ou condicionante, que exceda o estrito limite dos requisitos pertinentes à essência de tais atos, observado o disposto nos arts. 5º e 9º desta Lei, não podendo também ser exigidos, de forma especial:

Assim, propõem-se algumas alterações pontuais da Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016, a fim de que a redação do caput do Art. 58 torne-se seja adequada às normas edilícias vigentes e aos ditames da legislação federal e que sejam revogados os §§ §1º, 2º, 3º e §4º do mesmo Art. 58.

3.2.2 Equipe Técnica Municipal – ETM

A fim de assessorar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMPDU), foi criada a “Equipe Técnica Municipal”, conforme previsto na Lei do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 100/2015). Esta Equipe está instituída e atuante. Porém, o nome atual tem causado uma recorrente confusão nos órgãos públicos, haja vista que equipe técnica é um termo bastante genérico e que pode fazer referência à Prefeitura como um todo, e não a um grupo específico. Assim, propõe-se que a denominação seja alterada para “Grupo de Assessoramento Técnico” (GAT). Ressalte-se que a mudança é apenas de nome, ficando mantidas a composições as atribuições desse grupo previstas no Capítulo V da Lei Complementar nº 107/2016.

3.2.3 Dimensão dos eixos de comércio e serviço

Além das zonas, a lei de zoneamento instituiu os Eixos de Comércio e Serviço, que são áreas lindeiras às vias com predominância de usos comercial e de serviços. Em sua forma atual, a Lei dispõe que são integrantes dos eixos os lotes com testada para as vias definidoras de eixos. Entretanto, há uma variação muito grande na profundidade dos lotes lindeiros aos eixos, indo de 30,00 m (trinta metros) até mais de 200,00 m (duzentos metros de profundidade). A avenida Rui Barbosa, por exemplo, é um eixo entre a BR-277 e a Avenida das Américas e entre a Rua Margarida de Araújo Franco e a BR-116, e todos os lotes que fazem testada para ela nesses trechos devem utilizar os parâmetros de uso e ocupação do solo para ECS2, tanto os lotes menores quanto os grandes. A proposta é de reduzir a incidência de zoneamento de eixo para uma faixa paralela à testada do lote de 100,00 (cem metros), devendo o restante do imóvel respeitar os parâmetros da zona em que estiver inserido de acordo com o mapa de uso e ocupação do solo. Foi adotada esta medida porque ela coincide com o comprimento padrão de uma quadra urbana.

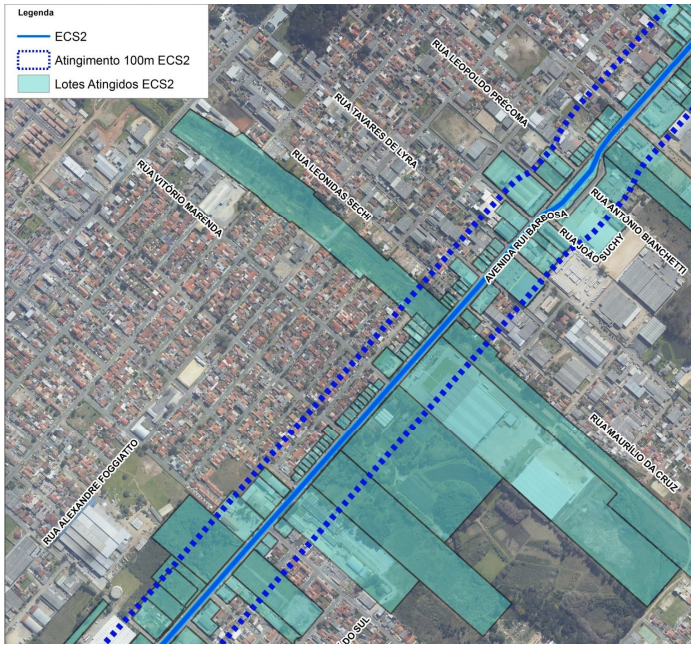

Figura 1: exemplo da delimitação do ECS2 – Avenida Rui Barbosa

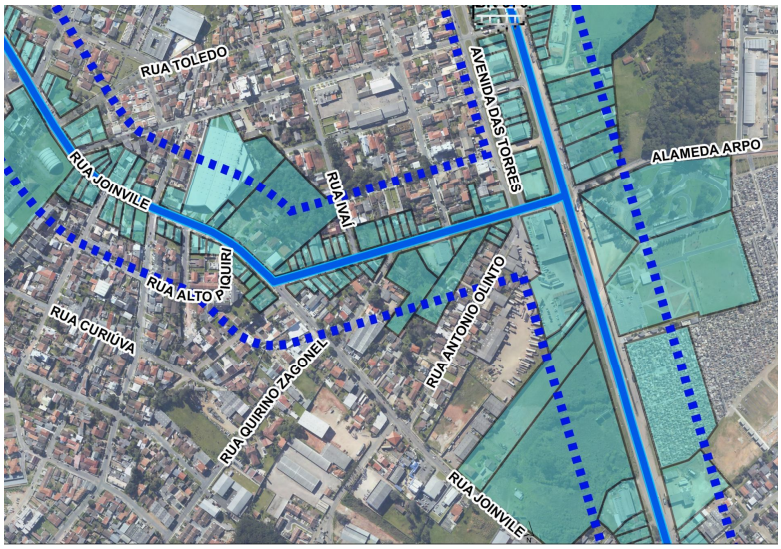

Figura 2: exemplo da delimitação do ECS2 – Avenida das Torres e Ruas Joinville e Prof. João Clímaco de Carvalho

3.2.4 Reclassificação das ruas Joinville, União da Vitória, Margarida de Araújo Franco e Prof. José Clímaco de Carvalho

Um destes eixos é composto pelas ruas Joinville, União da Vitória, Margarida de Araújo Franco e Prof. José Clímaco de Carvalho, atualmente classificadas como Eixo de Comércio e Serviço 2 (ECS2). O recuo frontal em ECS2 é de 10,00 m (dez metros), valor que inviabiliza alguns usos em lotes com pouca

profundidade, muito característicos dessas duas vias. Ou seja, as dimensões de 56% dos lotes existentes em tais ruas impedem que estes sejam ocupados com os usos previstos em lei, o que poderá fazer com que a consolidação das vias como eixo de comércio e serviços não aconteça. Assim, propõe-se reclassificar as ruas Joinville, União da Vitória, Margarida de Araújo Franco e Prof. José Clímaco de Carvalho como Eixo de Comércio e Serviços 1 (ECS1), mesma classificação da rua Almirante Alexandrino, por exemplo, que tem um tipo de ocupação muito parecido com as duas vias em questão.

3.2.5 ECS na rua Joaquim Nabuco

Ainda em relação aos eixos de comércio e serviço, houve na lei um equívoco quanto à delimitação do eixo na rua Joaquim Nabuco: hoje o eixo está na Travessa Ari Alberti, que é a derivação da rua Joaquim Nabuco no sentido centro da cidade; ou seja, é como se apenas o lado par da rua Joaquim Nabuco no trecho entre a rua Prefeito João Nester e a confluência com essa travessa pudesse ser classificado como eixo, além de excluir o trecho entre a rua Prefeito João Nester e avenida das Américas, o qual tem notadamente vocação para os usos comercial e de serviços. A fim de evitar essa situação, a proposta é manter a travessa Ari Alberti como ECS1 e reclassificar a rua Joaquim Nabuco como ECS1 entre a avenida das Américas e a avenida das Torres.

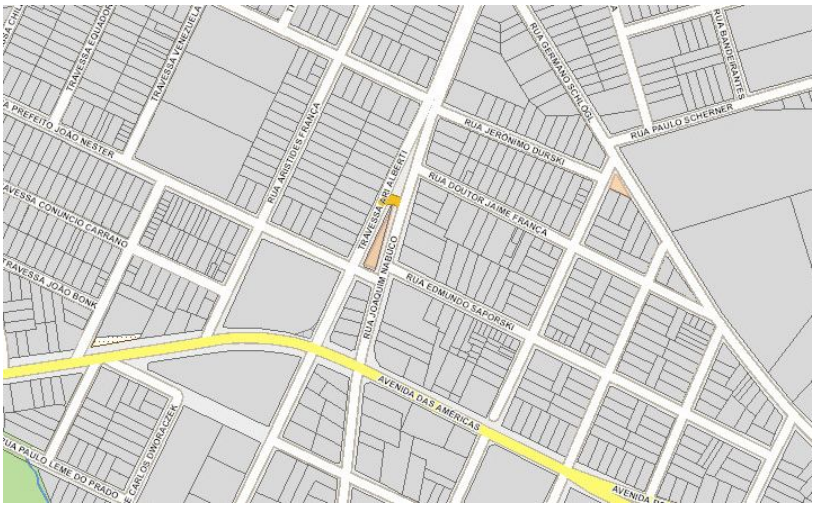

Figura 3: ECS na Rua Joaquim Nabuco – configuração atual

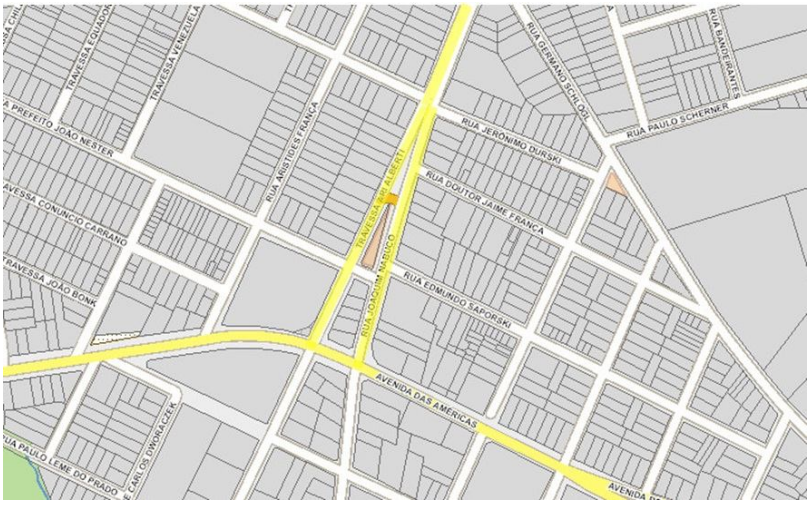

Figura 4: ECS na Rua Joaquim Nabuco – configuração proposta

3.2.6 Recuo frontal em ZR4

Outro problema referente a recuo frontal se observa em Zona Residencial 4 (ZR4), de uso predominantemente residencial. O recuo previsto atualmente na Lei é de 5,00 m (cinco metros), o que inviabiliza a ocupação adequada de alguns lotes pouco profundos, os quais correspondem à grande maioria de imóveis existentes em ZR4.

A figura abaixo mostra um lote típico de ZR4, o qual tem 12,00 m (doze metros) de testada e 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, com a projeção de uma edificação. Nota-se que, com um recuo de 5,00 m (cinco metros), a área de estacionamento aos fundos fica inviável, o que não ocorre caso o recuo seja de 3,00 m (três metros). A fim de mitigar esse problema, foram identificadas quais vias em ZR4 possuem largura superior ou igual a 16,00 m (dezesseis metros), as quais poderiam suportar uma diminuição de recuo sem afetar as condições ideais de iluminação e ventilação. Assim, propõe-se que, apenas nestas vias, o recuo frontal em ZR4 possa ser de 3,00 m (três metros). A título de comparação deve-se recordar que até a vigência da legislação antiga o recuo em ZR4 era de 3,00 m (três metros).

3.2.7 Densidade para habitação transitória

Um dos principais objetivos da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo é prever e controlar a densidade demográfica, a fim de conciliar a oferta de serviços públicos com a demanda. Porém, ao estabelecer os intervalos para as densidades para os usos habitacionais (art. 30, §1º), a lei não fez distinção entre esses usos e acabou por exigir também o atendimento da densidade para habitação transitória, cujos ocupantes são turistas ou visitantes e que, portanto, dificilmente demandam serviços públicos, especialmente de saúde e educação. A proposta é excetuar a habitação transitória do

limite de densidade, haja vista existir grande interesse de instalação de hotéis na cidade e em alguns locais, ideais para a construção desse tipo de empreendimento, isso não seria possível em função da densidade.

3.2.8 Classificação dos postos de combustível

Os postos de combustível aparecem duas vezes nas tabelas de classificação de usos: comércio 4 e comércio e serviço específico. Esta duplicidade na classificação pode provocar problemas tanto para o interessado na construção de postos como para o consumidor, principalmente porque, se for classificado como comércio 4, somente haverá postos em Zona Industrial, nas Zonas Especiais de Serviços Intermodais e na Zona Rural; mas se for utilizada a classificação como comércio e serviço específico poderão ser construídos postos em qualquer zoneamento, desde que observadas as condicionantes para esse tipo de empreendimento.

3.2.9 Altura máxima em ZEIS2

A Zona Especial de Interesse Social do Tipo 2 (ZEIS2) tem a função de atender a fila habitacional. A altura máxima permitida atualmente é de dois pavimentos. A proposta é permitir a construção de quatro pavimentos, o que viabilizaria a construção de conjuntos verticais, ajudando a diminuir o déficit habitacional. Também se propõe alterar a classificação do uso “habitação institucional” de proibido para permissível em ZEIS2, o que possibilitaria que nela sejam instalados albergues, asilos, orfanatos e casas de repouso, dentre outros estabelecimentos desse tipo de habitação.

3.2.10 Uso público

Entre as atuais categorias de usos está a de “uso público”, a qual compreende os “espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, dentre outros” (art. 25, II). Entretanto, essa denominação tem causado confusão tanto entre os agentes públicos quanto os privados, pois ela é associada automaticamente a um estabelecimento público. A ideia que pautou a criação dessa categoria era englobar os empreendimentos públicos e privados que tenham acesso e uso disponíveis ao público. A proposta apresentada é de alterar o nome dessa categoria para “uso comunitário”, denominação mais consagrada na literatura e em outras cidades. É importante destacar que os parâmetros, inclusive os construtivos, permanecerão os mesmos.

3.2.11 Conflitos na delimitação de ZEOR

A delimitação das zonas foi feita utilizando a base cartográfica do Município, cujo último levantamento aerofotogramétrico data de 1999. Desnecessário dizer que neste período houve grandes modificações no cenário urbano: muitas áreas de preservação foram recuperadas enquanto que outras, notadamente bosques esparsos, foram suprimidos à revelia do Poder Público. Portanto, por uma

questão de escala cartográfica, é possível haver conflitos nas delimitações das zonas; este problema torna-se ainda mais preocupante quando se trata das Zonas Especiais de Ocupação Restrita (ZEOR). Assim, a fim de conciliar a delimitação da ZEOR e as condições físicas existentes no local, propõe-se que o proprietário possa requer a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona vizinha, desde que apresente mapa de uso do solo assinado por profissional habilitado, com o recolhimento de responsabilidade técnica, bem como outros documentos necessários a critério da SEMMA.

3.2.12 Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Também com o intuito de conciliar a delimitação de algumas zonas condições físico-ambientais existentes, foram propostas as alterações no mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo demonstradas nas figuras abaixo.

Figura 5: Delimitação de ZOC na confluência da BR-277 com a avenida Rui Barbosa – situação atual

Figura 6: Delimitação de ZOC na confluência da BR-277 com a avenida Rui Barbosa – situação proposta

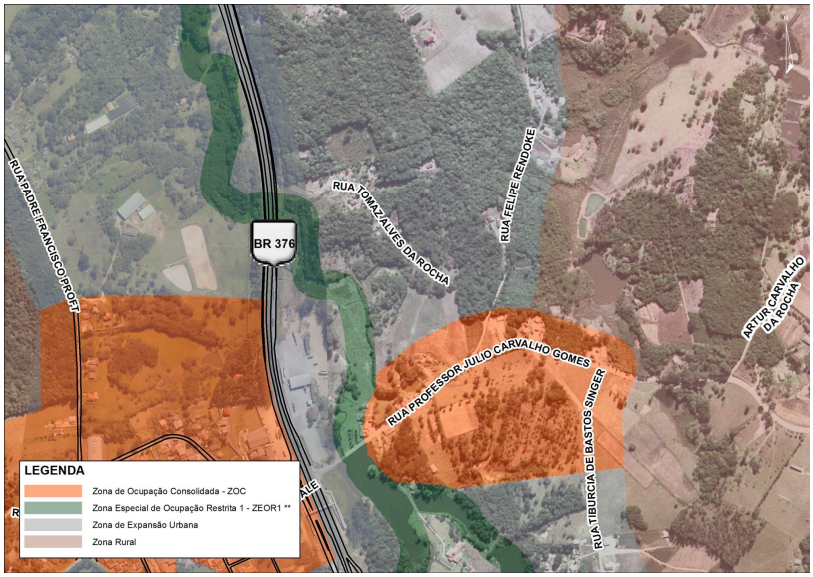

Figura 7: Delimitação de ZOC na contenda – situação atual

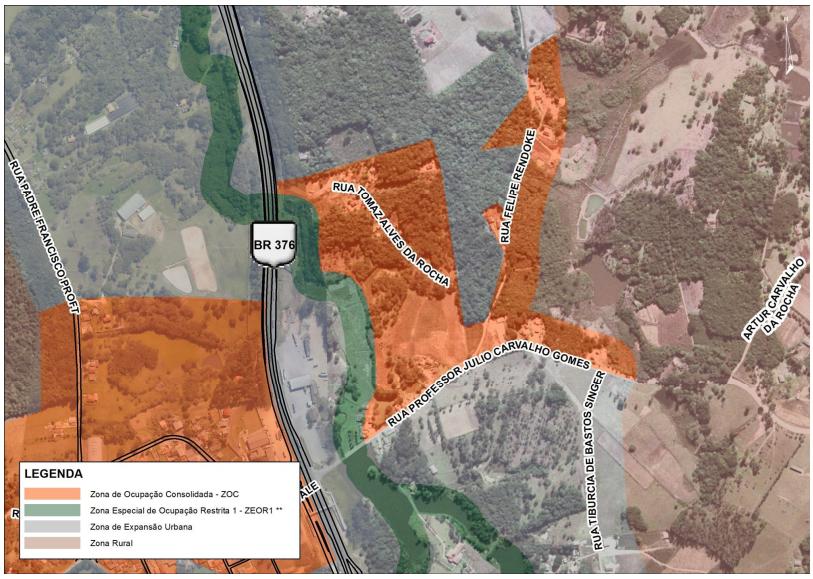

Figura 8: Delimitação de ZOC na contenda – situação proposta

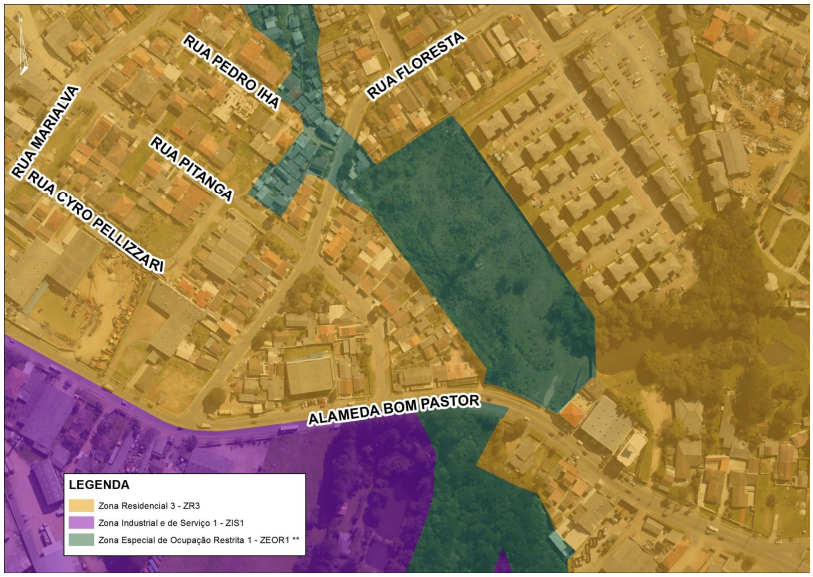

Figura 9: Delimitação de ZEOR junto ao Parque Linear do Rio Ressaca – situação atual

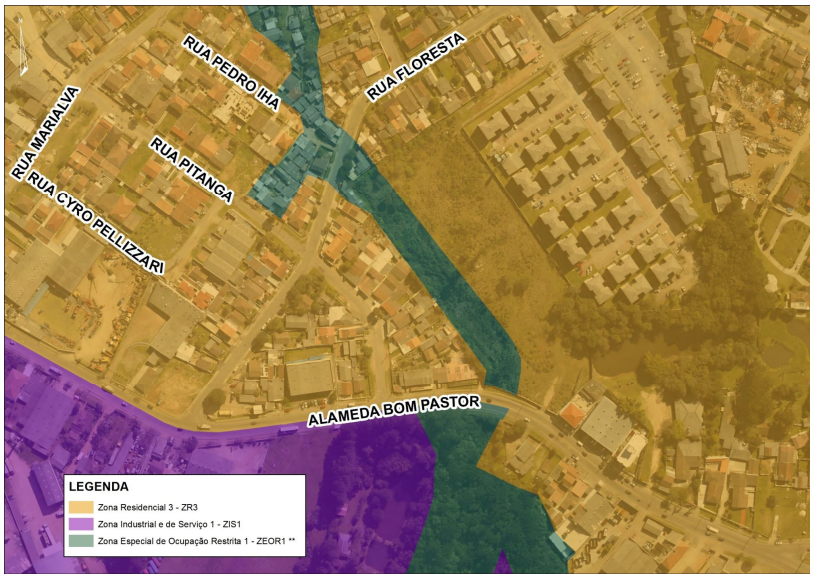

Figura 10: Delimitação de ZEOR junto ao Parque Linear do Rio Ressaca – situação proposta

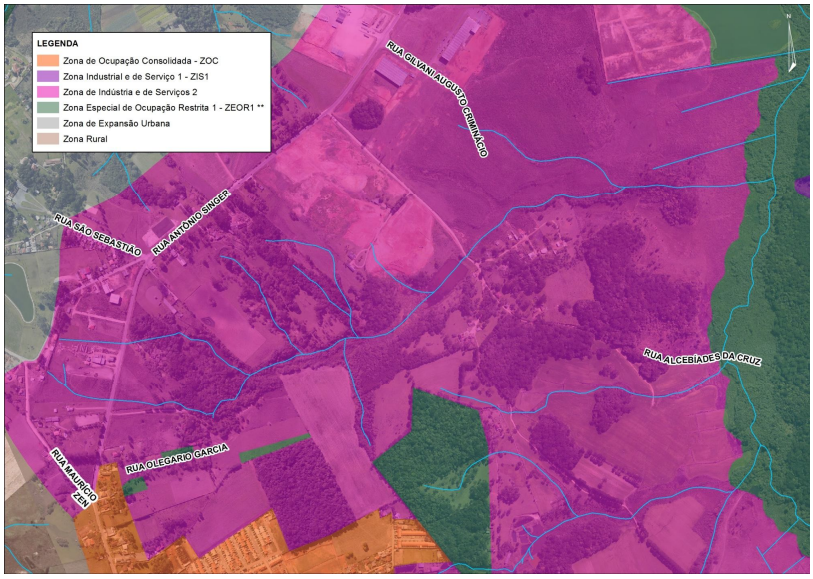

Figura 11: Delimitação de ZEOR junto ao longo do Rio Campininha – situação atual

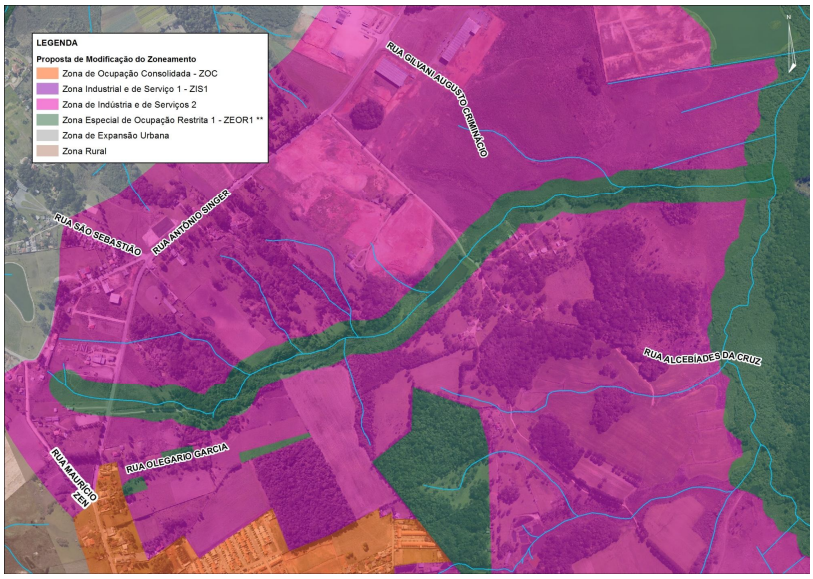

Figura 12: Delimitação de ZEOR junto ao longo do Rio Campininha – situação proposta