

SOLICITAÇÃO DE ANÁLISE E PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Objeto: Projeto de Subdivisão da matrícula 27.960
Processo: 6647/2019
Requerente: 6867871 – arq. David Pierin (CPF 035.054.899-48)
Assunto: Parecer sobre diretrizes viárias para elaboração de projeto de subdivisão

Estimados membros do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Apresentam-se considerações gerais e técnicas, bem como solicitação de parecer sobre a lei do Sistema Viário para definição de projeto de subdivisão do terreno da matrícula 27.960, sob análise no processo nº 6647/2019.

Considerações Gerais:

- o Conselho Municipal de Planejamento Urbano possui, entre suas atribuições, analisar e avaliar periodicamente as diretrizes contidas no Plano Diretor do Município e dirimir controvérsias acerca de planejamento urbano, construções irregulares e descumprimento do Plano Diretor do Município;
- o requerente está elaborando projeto de subdivisão do terreno da matrícula 27.960 que sofre influência de diretrizes viárias existentes na atual lei n. 1764/03 do sistema viário, bem como no Anexo 01 – Propostas do Sistema Viário – Sede, conforme **Figuras 01 e 02** abaixo.
- existem duas diretrizes viárias que impactam a definição do projeto no terreno: prolongamento da rua Miguel Pedro (via local com 12m de largura existente na lei 1764/03 e na proposta de alteração) e prolongamento da rua Rui Barbosa (conectora, com 16m de largura proposta na alteração da lei) como pode ser visualizado na **Figura 03** – identificação das interferências.
- a diretriz de prolongamento da rua Miguel Pedro exige a demolição de edificações existentes aprovadas pelo município sobre diretrizes viárias na lei 1764/03, com comércio em funcionamento – academia Viva Bem, com edificações de quadra de esportes e piscina coberta – como pode ser verificado nas **Figuras 03 e 04**;
- o prolongamento da rua Rui Barbosa proposta na alteração da lei 1764/03 exige desmatamento de vegetação nativa, incluindo espécies frutíferas e araucárias, bem como demolição de imóveis, como pode ser verificado nas **Figuras 03, 05 e 06**.

PREFEITURA MUNICIPAL
PROTOCOLO N.º 12391/2019
RECEBIDO EM 03/06/19
HORAS: 10:43 HS
ASSINATURA: David Pierin



Figura 01 – Sistema Viário lei 1764/2003



Figura 02 - Anexo 01 - Propostas do Sistema Viário - Sede

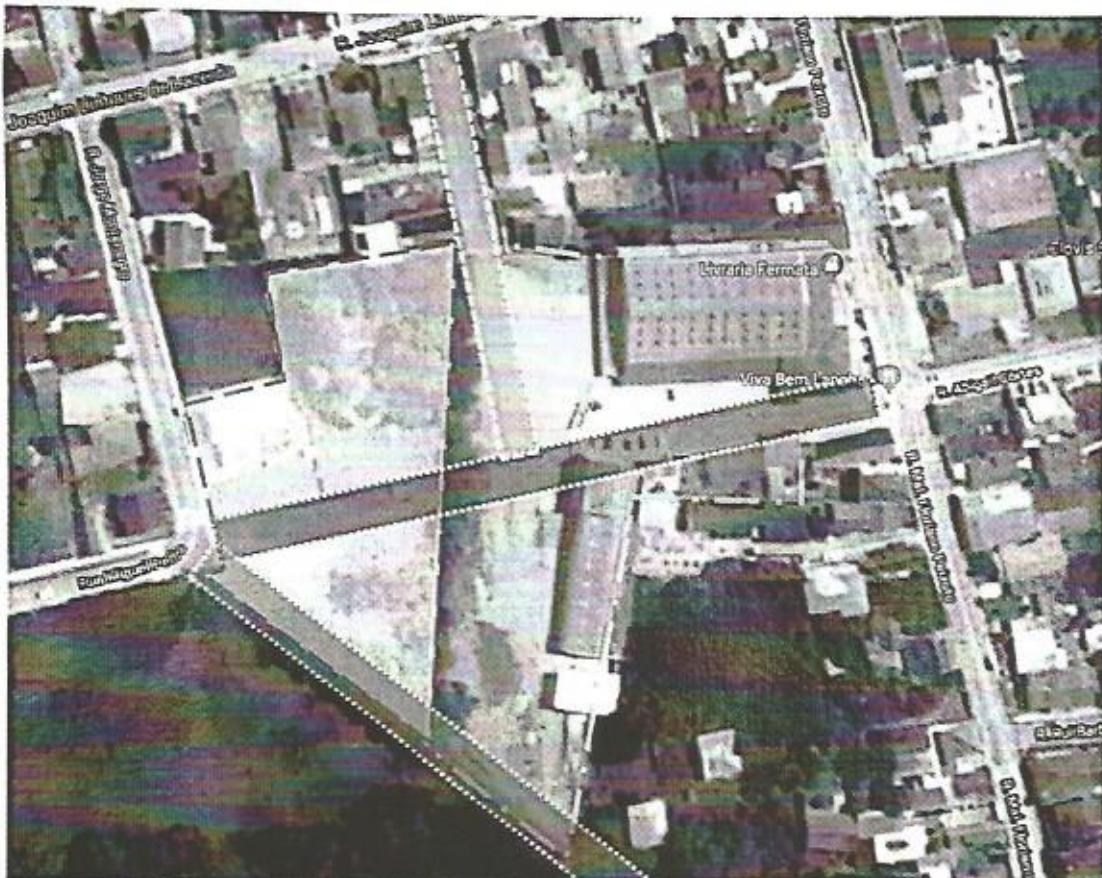


Figura 03 – Identificação das interferências

-  Matrícula 27.960 – projeto de subdivisão
-  Área de Interferência – Academia Viva Bem
-  Diretriz Viária da rua Pastor Wiedmer – 12m de largura
-  Diretriz Viária da rua Miguel Pedro com rua Abigail Cortes – 12m de largura
-  Diretriz Viária da Rua Rui Barbosa – 16m de largura

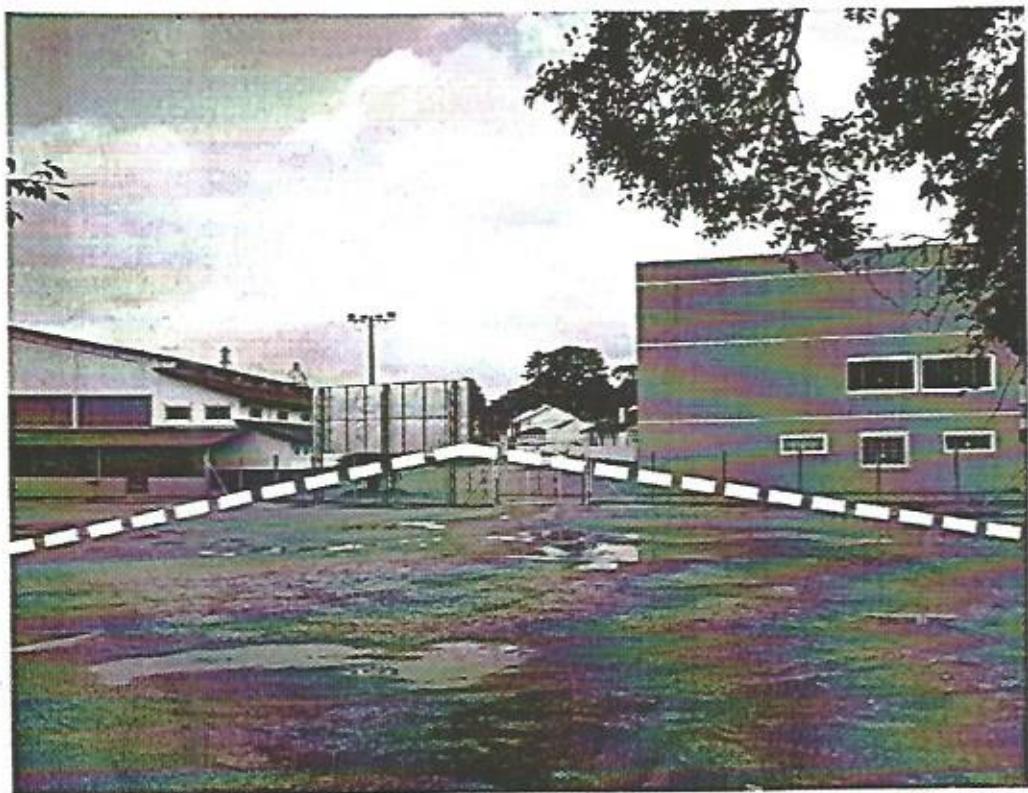


Figura 04 – Interferência da diretriz de prolongamento da rua Miguel Pedro em edificações existentes.



Figura 05 – Interferência da diretriz de prolongamento da rua Rui Barbosa em vegetação nativa a ser suprimida.

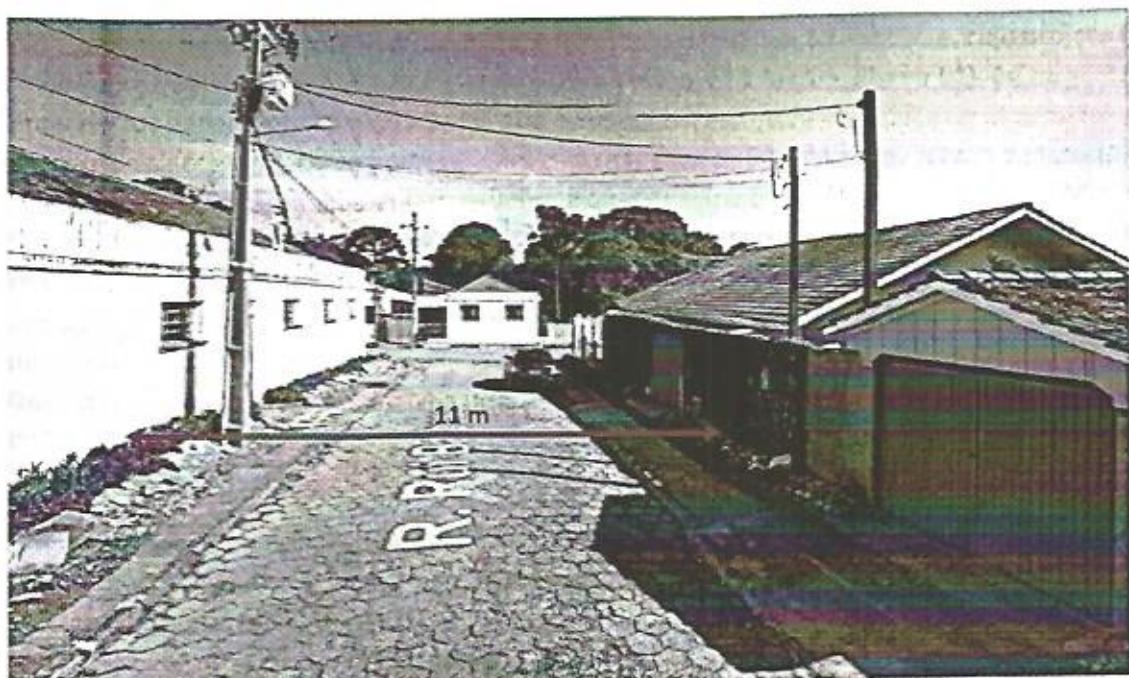
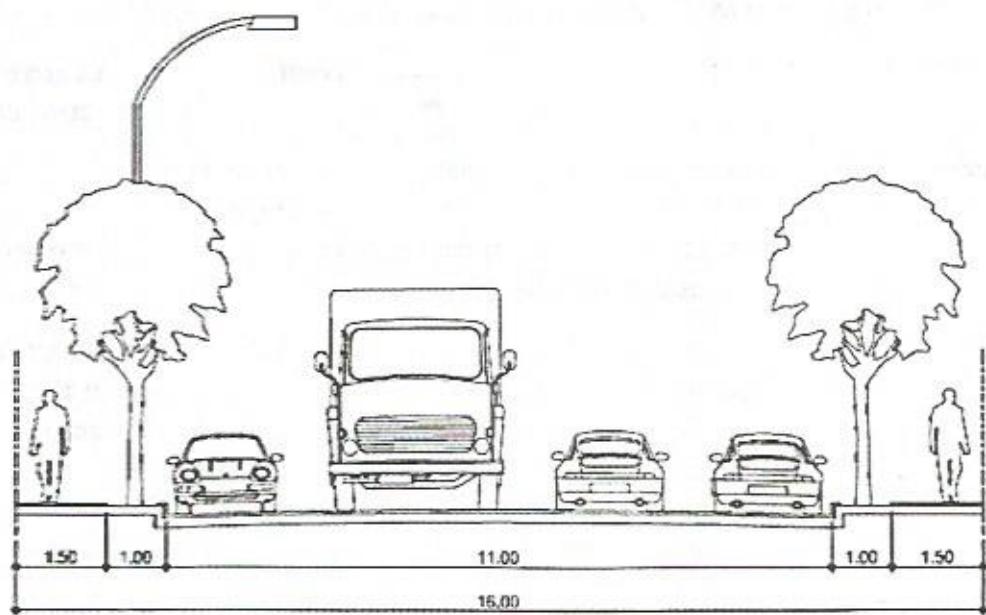


Figura 06: Rua Rui Barbosa – proposta de via conectora – 16 metros de caixa



GABARITO - VIAS COLETORAS E CONECTORAS

Figura 07: proposta de gabarito para vias coletoras e conectoras – 16 metros de caixa.

Considerações Técnicas:

O prolongamento da Rua Miguel Pedro exigiria a demolição de edificação existente, cujo projeto foi aprovado sobre diretriz viária prevista na lei do sistema viário, nº 1764/03 (Figura 01). Existe comércio em funcionamento com atividades que ocorrem em estrutura específica de impossível relocação (piscina coberta), como pode ser verificado nas Figuras 02 e 04 acima. Como o município aprovou a edificação da academia Viva Bem sobre a diretriz viária do prolongamento da rua Miguel Pedro e mantém alvarás de funcionamento, questiona-se se há, realmente, interesse do município em ampliar a malha viária no local, já que a diretriz foi mantida na proposta de alteração da lei do sistema viário. A existência da edificação da academia, cuja construção foi aprovada pelo município, inviabiliza projeto de loteamento no terreno seguindo a diretriz viária existente e proposta na alteração da legislação, a menos que haja interesse do município na desapropriação e indenização das edificações para a construção da via para o prolongamento da Rua Miguel Pedro.

A lei 1764/03 (Figura 01) define uma hierarquia viária distinta da nova proposta (Figura 02), que define outras vias no município como coletoras e conectoras, inclusive com diretrizes de abertura de novas vias em áreas verdes. O impacto ambiental da proposta da diretriz da rua Rui Barbosa afeta diretamente uma faixa de mata nativa com espécies frutíferas e araucárias como pode ser visualizado na Figura 05, bem como incompatibilidade de vias existentes e reclassificadas, como pode ser verificado na caixa da rua Rui Barbosa (classificada como via local na lei 1764/03) (Figura 06). A abertura de via, conforme a diretriz, impõe, além da supressão de mata e demolição de imóveis, uma incompatibilidade da hierarquia entre trechos de via, como fica claro na Figura 06 com o perfil da rua Rui Barbosa, via local a ser reclassificada como via conectora e seu gabarito novo (Figura 07).

A manutenção das duas diretrizes viárias citadas apresenta, na avaliação técnica deste requerente, os seguintes problemas:

- não há possibilidade de abertura da via para implantação do prolongamento da rua Miguel Pedro, realizada pelo proprietário em projeto de loteamento, pois existe uma academia com edificações que deveriam ser demolidas, sem a possibilidade de relocar a piscina coberta: o custo seria demasiadamente alto e o funcionamento da academia seria prejudicado, já que dividida ao meio;
- não há possibilidade de abertura de via para a implantação do prolongamento da rua Rui Barbosa se fosse realizada pelo proprietário em projeto de loteamento, pois a autorização ambiental para a supressão de mata nativa com araucárias dificilmente seria liberada. Além disso, quando consideradas as exigências de manutenção de área verde em pelo menos 10% do terreno na lei de parcelamento, outra área teria que ser mantida: não faria sentido suprimir área verde significativa para abrir uma via e manter outra área preservada que exigiria plantio e recomposição;
- a nova classificação da via Rui Barbosa está incompatível com a malha viária existente e a adequação seria muito custosa, sem necessariamente apresentar uma melhora qualitativa para as proximidades da intervenção, tampouco para a cidade como um todo;
- não há sentido técnico em implantar parcialmente as diretrizes, pois não haveria mudança qualitativa significativa na malha viária urbana.
- sendo a implantação das diretrizes por parte dos proprietários em projetos de loteamento praticamente impossível de ser realizada, tanto pelo baixo custo benefício, como pela dificuldade de

autorização ambiental, a única forma passível de concretização da diretriz seria por uma ação do município com desapropriações, indenizações e alto custo com licenças ambientais.

- a inviabilidade técnica e econômica de subdivisão e parcelamento da área representa a manutenção de uma gleba ociosa próxima a regiões com boa infraestrutura urbana instalada, o que contraria os princípios do Estatuto da Cidade, bem como do próprio Plano Diretor Municipal.

Considerações Finais:

Apresentadas as considerações gerais e técnicas sobre o impacto das diretrizes viárias da lei 1764/03, bem como da proposta de alteração sobre o projeto de subdivisão objeto deste documento, este requerente solicita parecer deste Conselho Municipal sobre:

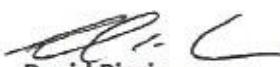
- 01- a manutenção da diretriz de prolongamento da Rua Miguel Pedro na revisão da lei do sistema viário;
- 02- a manutenção da diretriz proposta e incorporada na alteração da lei do sistema viário para o prolongamento da rua Rui Barbosa e;
- 03- no interesse do município em manter as diretrizes viárias e, conforme argumentação técnica apresentada sobre a inviabilidade de projetos de subdivisão e parcelamento por parte dos proprietários, existe previsão de abertura das vias com indenização e desapropriação dos imóveis impactados?

Sem mais para o momento, agradecemos, desde já, o tempo dispendido para análise dessas considerações.

Aguardamos parecer deste Conselho Municipal de Planejamento Urbano para a definição do projeto de subdivisão a ser apresentado para análise e aprovação pelo município.

Agradecemos a atenção,

Lapa, 20 de maio de 2019



David Pierin

Arquiteto e Urbanista

CAU A55067-1



PARECER TÉCNICO

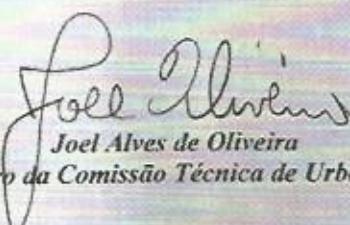
A Comissão Técnica de Urbanismo instituída pelo Decreto 22.621 de cinco de abril de 2017 e Decreto 23.656 de trinta e um de julho de 2018, após analisar o processo protocolado sob o nº 12.391/2019, em nome de David Pierin, o qual solicita a apreciação e parecer quanto:

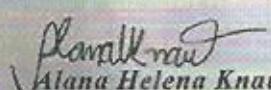
- 01- A manutenção da diretriz de prolongamento da Rua Miguel Pedro na revisão da Lei do Sistema Viário;
- 02- A manutenção da diretriz proposta e incorporada da alteração da lei do sistema viário para o prolongamento da rua Rui Barbosa e;
- 03- No interesse do município em manter as diretrizes viárias e, conforme argumentação técnica apresentada sobre a inviabilidade de projetos de subdivisão e parcelamento por parte dos proprietários, existe previsão de abertura das vias com indenização e desapropriação dos imóveis impactados?

Sugerimos a alteração da Lei do Sistema Viário Nº 1764/2003 e da proposta da Lei do Sistema Viário do Plano Diretor, excluindo a projeção, tanto da rua Miguel Pedro quanto da Rua Ruy Barbosa, visto que já existem edificações consolidadas nos imóveis confrontantes, o que geraria um valor muito alto de desapropriação e indenização aos proprietários pago pela Prefeitura.

Lapa, 04 de julho de 2019.


Marília Benedito Neves
Presidente da Comissão Técnica de Urbanismo


Joel Alves de Oliveira
Membro da Comissão Técnica de Urbanismo

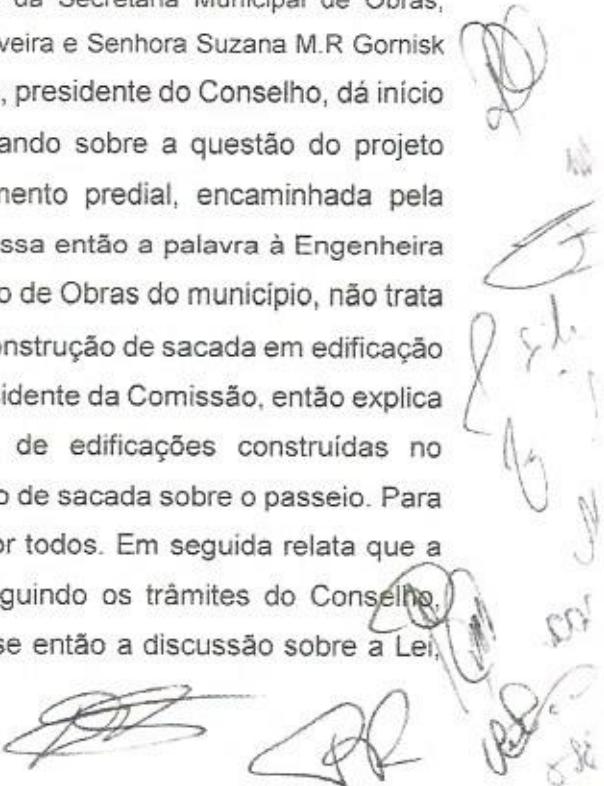

Alana Helena Knaut
Membro da Comissão Técnica de Urbanismo

Eduardo Agostini Perelles
Membro da Comissão Técnica de Urbanismo

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

ATA 021/2019

Às quatorze horas do dia doze de julho de 2019, teve início a Reunião do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, para tratar dos seguintes assuntos: CI 26/2019 da Engenheira Fernanda Elisa Stelle, o qual solicita análise de projeto referente à sacada com projeção sobre o alinhamento predial; Processo com protocolo n. 13.659 em nome de Maximiliano M. Scandelari, o qual solicita informações para implantação de loteamento e enquadramento da área em ZEIS (Zona Especial de Interesse Social); Processo com protocolo n. 12.391/2019, em nome de David Pierin, o qual solicita análise e parecer quanto ao interesse do município na abertura da Rua Miguel Pedro e Rua Ruy Barbosa, conforme Lei do Sistema Viário são projetadas como ampliação de via em seu imóvel. Contando com a presença dos seguintes membros: José Fabio Fantin, representante da Classe dos Engenheiros e Arquitetos; Gilliard Maidl e Alana Helena Knaut, representantes da Secretaria de Agropecuária e Meio Ambiente; Antônia Maria de Almeida Carneiro, Fernando Ferrari Ramos, Márcio Benedito Neves, Mayra Mayumi Aihara, representantes da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Planejamento e Transporte; Dartagnan R. Gorniski, representante da Organização Não Governamental preponderante no Meio Ambiente; Tales Baumgartner Xavier, representante da Secretaria Municipal de Administração; Regina de Oliveira, representante da Secretaria Municipal de Inclusão e Ação Social; Marcos M. C. Berghauser, representante da Secretaria Municipal da Fazenda; Juliane Aparecida do Vale e Clesielly Ganzert Pinto, representantes da Secretaria Municipal de Saúde; e, como convidados, a Engenheira da Secretaria Municipal de Educação Fernanda Elisa Stelle e o Fiscal de Obras e Posturas da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Planejamento e Transporte, Joel Alves de Oliveira e Senhora Suzana M.R Gornisk representante da ACIAL. O Sr. Fernando Ferrari Ramos, presidente do Conselho, dá início à reunião saudando a todos os presentes e explicando sobre a questão do projeto referente à sacada com projeção sobre o alinhamento predial, encaminhada pela Engenheira Fernanda para parecer do Conselho. Passa então a palavra à Engenheira que explana que a lei que trata das sacadas, o Código de Obras do município, não trata de forma clara sobre a questão da possibilidade de construção de sacada em edificação construída no alinhamento predial, sem recuo. O Presidente da Comissão, então explica que, inclusive, há diversos casos no município, de edificações construídas no alinhamento predial em que foi aprovada a construção de sacada sobre o passeio. Para ilustrar, mostra imagens de exemplos conhecidos por todos. Em seguida relata que a solicitação de análise da Engenheira Fernanda, seguindo os trâmites do Conselho, passou antes pela Comissão de Urbanismo. Segue-se então a discussão sobre a Lei.



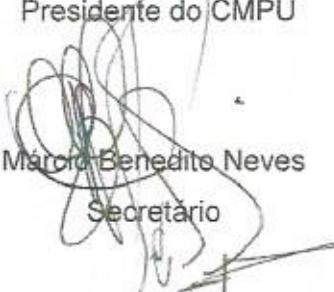
com a apresentação da mesma. Há o entendimento dividido acerca da omissão ou não da proibição de construção de sacada nas edificações construídas no alinhamento predial. A Comissão de Urbanismo, realizou uma reunião prévia para debater o assunto e emitiu um parecer, o qual foi lido aos presentes e segue anexo a essa ata. O Sr. Márcio, presidente da Comissão de Urbanismo, faz então leitura do parecer. Resumidamente, a Comissão entende que a construção de sacadas em edificações no alinhamento predial seja proibida pela lei, não se tratando de um caso omissivo. Coloca-se então em votação a manutenção da proibição, como consta na Lei citada, ou a permissão da construção de sacadas sobre o passeio, com a necessidade de mudança na Lei. Todos concordam com o prosseguimento da proibição. Passa-se então para o assunto seguinte da pauta: Processo com protocolo n. 13.659 em nome de Maximiliano M. Scandelari, o qual solicita informações para implantação de loteamento e enquadramento da área em ZEIS (Zona Especial de Interesse Social). Assim como os demais assuntos em pauta, esta solicitação passou primeiro pela Comissão de Urbanismo, a qual solicitou alguns esclarecimentos ao responsável. Mostrando aos presentes o projeto do loteamento, iniciou-se o debate acerca da inclusão desta área como Zona Especial de Interesse Social, possibilitando a aprovação do loteamento. Explica-se que a área em questão foi recentemente incluída no perímetro urbano, sendo classificada como Zona Residencial e que, para que seja possível a implantação do mesmo, solicita-se que seja transformada em ZEIS por decreto. Os participantes debatem então a área mínima dos lotes, a qual foi apresentada no projeto com 170 m² (cento e setenta metros quadrados). Questiona-se porque não 200 m² (duzentos metros quadrados) como eram usualmente aprovados os loteamentos de interesse social no município. Explica-se que, segundo os interessados, a área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) inviabilizaria a instalação do empreendimento. Discute-se também a necessidade de haver pelo menos mais um acesso. Neste ponto todos acabam concordando. Na sequência, são colocadas em votação as seguintes opções: primeira, aprovar a transformação da gleba em ZEIS com a ressalva de haver pelo menos mais um acesso; segundo, não aprovar tal transformação, com a justificativa principal do tamanho do lote mínimo proposto (cento e setenta metros quadrados) ser considerado muito pequeno. A primeira opção foi a definida, com seis votos, contra três votos a favor da segunda opção. Parte-se então para o último assunto da pauta: Processo com protocolo n. 12.391/2019, em nome de David Pierin, o qual solicita análise e parecer quanto ao interesse do município na abertura de algumas ruas. O Sr. Márcio, explica então a solicitação, mostrando uma imagem da área em questão. Tanto na Lei do Sistema Viário existente no Município quanto na proposta que está em votação na Câmara, foram inseridas diretrizes viárias no terreno em questão. As diretrizes,

entretanto, passam por cima de uma edificação já consolidada, o que leva a questionar a real viabilidade e o interesse municipal na abertura das vias, uma vez que a mesma resultaria na demolição da edificação. O solicitante pretende fazer um projeto de desmembramento na área, no entanto, como existem tais diretrizes, as áreas de previsão das aberturas devem aparecer como áreas não edificáveis, o que inviabilizaria a implantação do projeto. Explicada a situação, todos concordam com a retirada das propostas viárias tanto na lei vigente quanto na proposta. Aproveitando a discussão, a Sra. Mayra sugere que sejam retiradas da proposta, todas as diretrizes viárias que passem por edificações já consolidadas, evitando-se que o problema se repita, uma vez que há o entendimento conjunto que a abertura de tais vias seja inviável para o Poder Público. Com a anuência dos presentes, sem mais a acrescentar, encerra-se a reunião às quinze horas e trinta minutos.



Fernando Ferrari Ramos

Presidente do CMPU



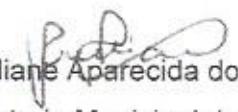
Márcio Benedito Neves

Secretário



José Fabio Pantin

Classe dos Engenheiros e Arquitetos



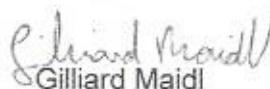
Juliane Aparecida do Vale

Secretaria Municipal de Saúde



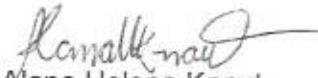
Clesielly Ganzert Pinto

Secretaria Municipal de Saúde



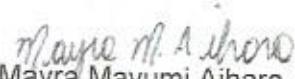
Gilliard Maidl

Secretaria de Agropecuária e Meio Ambiente

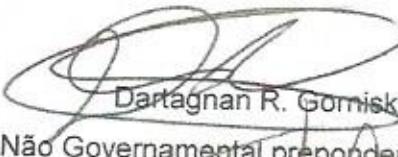

Alana Helena Knaut

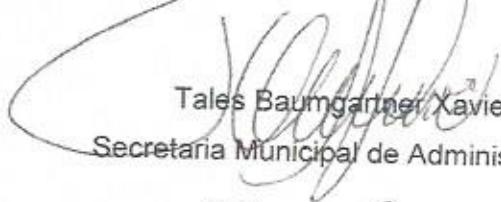
Secretaria de Agropecuária e Meio Ambiente

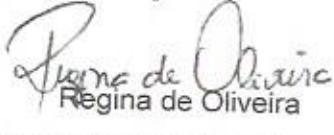

Antônia Maria de Almeida Carneiro
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo,


Mayra Mayumi Aihara

Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Planejamento e Transporte

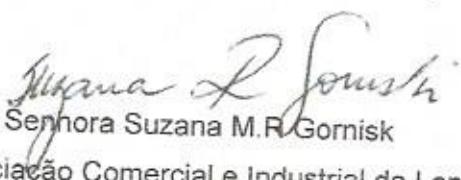

Dartagnan R. Gorniski,
Organização Não Governamental preponderante no Meio Ambiente


Tales Baumgartner Xavier
Secretaria Municipal de Administração


Regina de Oliveira
Secretaria Municipal de Inclusão e Ação Social


Marcos M. C. Berghause
Secretaria Municipal da Fazenda


Fernanda Elisa Stelle
Engenheira da Secretaria Municipal de Educação


Senhora Suzana M.R. Gornisk
Associação Comercial e Industrial da Lapa