



Comprovante de Publicação

Nº: 8389

Identificação: 3900/2011

Data/Hora Veiculação: 01/12/2011 17:06

Data Publicação :  
02/12/2011

Ato: **RELATÓRIO FINAL PARTE 2 - 1ª CONFERÊNCIA PÚBLICA MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE ARAUCÁRIA**

Assunto: **RELATÓRIO FINAL PARTE 2 - 1ª CONFERÊNCIA PÚBLICA MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE ARAUCÁRIA**

Tipo: **Relatórios**

Órgão 1: **Prefeitura do Município**

Órgão 2: **Secretaria Municipal de Planejamento**

Ementa: **A elaboração do presente Relatório Final cumpre o previsto no Art. 30 do Regimento da 1ª Conferência Pública Municipal do Plano Diretor de Araucária.**

**Completo**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA Texto de Apoio Grupo 03 Zoneamento, Uso e Ocupação do solo Urbano e Rural O município, de acordo com o Estatuto da Cidade, possui papel fundamental na definição de limites e critérios para o uso e a ocupação do solo urbano em seu território. Essa regulamentação é fundamental para a existência de uma política de sustentabilidade no desenvolvimento das cidades, visto que é essencial se estabelecer áreas corretas para a exploração industrial, para o comércio, para as residências, obedecendo a um zoneamento que contemple a economia da região, sem, no entanto, prejudicar o meio ambiente. Considera-se zoneamento a divisão da área do município em zonas para as quais são definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo, nos termos dos critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor. Alguns de seus principais objetivos são o controle do crescimento urbano, a proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana, a minimização dos conflitos entre usos e atividades, o controle do tráfego e a manutenção dos valores das propriedades. Uso do solo é o tipo de utilização de parcelas do solo por certas atividades, e Ocupação do solo é a maneira como a edificação está disposta no lote, em função das normas e índices incidentes sobre os mesmos. Para isso, o plano diretor pode usar vários mecanismos, como, por exemplo, limitação por zonas, que é o caso de Araucária, em que os usos e atividades são divididos em categorias (residencial, comercial, industrial, agrícola, etc., e suas subcategorias) e cada zona possui diretrizes quanto à possibilidade ou não de abrigar cada uma delas. Apesar de a mistura de usos ser amplamente reconhecida como interessante para a cidade, e até mesmo essencial, existem atividades que podem causar incômodos e, por isso, devem ter sua localização controlada. Assim, por exemplo, o zoneamento pode determinar que uma porção da cidade pode abrigar usos residenciais e comerciais de pequeno porte (padarias, mercearias, etc.), mas não pode abrigar usos comerciais de grande porte nem usos industriais. A forma típica de apresentação de um zoneamento é um mapa contendo as zonas, representadas por cores e siglas, complementado por uma parte textual em que as zonas são descritas e seus parâmetros urbanísticos são definidos, normalmente em forma de tabela. Os principais parâmetros estabelecidos nesta tabela são o número de pavimentos (altura da edificação), os recuos mínimos frontal e lateral, a taxa de ocupação máxima, a área e a testada mínima do lote, a taxa mínima de permeabilidade, o coeficiente de aproveitamento, além dos usos permitidos, permissíveis e proibidos para cada zona. A Lei nº 2160/10, legislação integrante do Plano Diretor, dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do solo no município de Araucária, tendo como um dos objetivos ?Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade (Art. 2º, II)?. Outro instrumento integrante do Plano Diretor é a Lei nº 2159/10, que dispõe sobre o Código de Obras e Posturas no município de Araucária. O Código de Obras determina normas de construção (interna da edificação) que visam assegurar a realização de padrões mínimos de segurança, higiene, saúde e conforto para os usuários. Já o Código de Posturas - dispõe sobre a postura, conduta dos usuários (comportamento) e medidas da administração pública referentes à higiene, poluição sonora, atmosférica e visual e de ordem pública nas cidades. Visa, principalmente, estabelecer as mínimas condições de convivência harmoniosa e coletiva dos usuários. Porém, tem-se encontrado dificuldades na aplicação das leis integrantes do plano diretor, principalmente em relação à falta de alguns parâmetros, omissões da Lei, divergências de informações e conflito do zoneamento proposto com áreas já consolidadas através da legislação anterior. Por exemplo, o Código de Obras traz a definição de parâmetros construtivos para uso habitacional e comercial somente, como área mínima dos ambientes por tipo, pé-direito mínimo, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA área mínima de ventilação e iluminação, não existindo parâmetros específicos para edificações caracterizadas como especiais, tais como escolas, hospitais, edifícios públicos, hotéis, clubes, academias, locais de culto, mercados, entre outros. A seguir serão enumerados os casos mais críticos encontrados, para serem discutidos em conjunto. Ao final, foi anexado um material para leitura complementar, com outros tópicos a serem revistos. PRINCIPAIS PROBLEMAS / CONFLITOS: 1. Divergência de Zoneamento A nova delimitação das Zonas implantadas no Município a partir da Lei 2160/2010 gerou alguns conflitos em relação aos parâmetros para novas edificações, pois onde eram permitidos grandes comércios como na Rua Presidente Carlos Cavalcanti, na qual do lado esquerdo estão concentradas as lojas de eletrodomésticos, como Lojas CEM, Ponto Frio, Magazine Luiza, hoje é zoneamento residencial, sendo possíveis apenas comércios com no máximo 100,00m² (Ver figura: Amarelo: ZC, Branco: ZR). Temos outros exemplos: ? como HSBC, Bradesco, Itaú, que antes estavam inseridas na ZET (Zona Especial Tradicional) e hoje encontram-se na ZR (Zona Residencial), que além de ter o problema da área máxima citada acima, tem o agravante da redução do número de pavimentos de 15 (quinze) para no máximo 3 (três); ? A Avenida dos Pinheiros que parte da

área que era ZS-3 (Zona de Serviços-3), com grandes construções de para comércio e serviços, passa a ser ZR (Zona Residencial). 2. Território municipal / Áreas urbanas O território municipal é dividido em Áreas Urbanas e Área Rural, para fins urbanísticos e tributários, com vistas à aplicação das normas componentes do Plano Diretor. Anteriormente o município era delimitado conforme Lei 511/77 em: ? Área Urbana 1: área compreendida entorno do centro da cidade com perímetro definido por memorial descritivo. ? Área Urbana 2: sede do Distrito de Guajuvira com perímetro definido por memorial descritivo. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA ? Área Urbana 3: na localidade de General Lúcio com perímetro definido por memorial descritivo. ? Área Urbana 4: situada no limite do município de Araucária / Contenda. As faixas de terra com largura de 600,00 metros a partir da faixa de domínio da PR 423 e da BR 476 também eram classificadas como áreas urbanas. Atualmente de acordo com a Lei 2163/2010 as Áreas Urbanas do Município de Araucária são compreendidas pelo Perímetro Urbano e os Núcleos Urbanos. O Perímetro está descrito com coordenadas e não sofreu alterações com relação ao antigo traçado. Os Núcleos Urbanos, os quais foram situados em mapa específico, não possuem um descritivo da sua abrangência, impossibilitando análise de processos para alvarás de construção/ funcionamento, desmembramento e tributação, uma vez que esses núcleos ainda não foram regulamentados. E a faixa de terra ao longo PR 423 e da BR 476, passam a ser consideradas como área urbana até 100,00metros das suas faixas de domínio. 3. Vagas de Estacionamento O número de vagas de estacionamento exigido pelo Código de Obras para comércio e serviço. Abaixo foi feita uma comparação desses parâmetros: Categoria Comércio: escritório / administrativo Comércio: área de prestação do serviço Lei anterior 1 vaga a cada 120m2 de área construída Lei atual 2 vagas a cada 40m2 de área de prestação do serviço 2 vagas a cada 50m2 de área de prestação do serviço Exemplo: Edificação comercial de 120m2, sendo 40m2 escritório e 80m2 sala comercial Exigido: 1 vaga de estacionamento Exigido: 2 vagas (escritório) 4 vagas (sala comercial) 6 vagas no total Outra dificuldade encontrada é a falta de parâmetros de estacionamento para uso industrial, logística e comércio atacadista, assunto que levou à Resolução CMPD nº 01/2011. 4. Alargamento de vias em áreas consolidadas Outra situação, que está diretamente ligada ao zoneamento, é a previsão de alargamento de algumas vias em áreas já consolidadas, causando o recuo do alinhamento predial para dentro dos lotes, resultando em uma faixa de domínio destinada à futura ampliação. Alinhamento predial é linha divisória frontal do lote, resultado da largura da via. Faixa de domínio é a área reservada do lote para o futuro alargamento da via, na qual é proibida construção. Atingimento é quanto do lote está sendo reservado para o futuro alargamento da via. Abaixo relatamos alguns exemplos mais conflitantes: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA Logradouro Zoneamento Lei anterior Lei atual Rua Miguel Bertolino Pizzatto Zona Central (reco = 0m) Eixo de Comércio e Serviço (reco = 0m) Avenida Archelau de Almeida Torres Zona Central (reco = 0m) Eixo de Comércio e Serviço (reco = 0m) Largura da Via Lei anterior Lei atual 16 metros 31 metros (7,5m de atingimento para cada lado) 20 metros 31 metros (5,5m de atingimento para cada lado) Nas situações acima, o alinhamento predial será recuado 7,5m e 5,5m para cada lado, resultando uma faixa de domínio na qual são proibidas novas construções, e as construções existentes serão alvo de futura desapropriação. QUESTÕES DE DISCUSSÃO NO GRUPO III 1) Qual o impacto do zoneamento, uso e ocupação do solo na vida da população? 2) Como está a cidade após a implementação das Leis integrantes do Plano Diretor? O que fazer para melhorar? 3) É necessário fazer alterações na Lei do Plano Diretor para atender as necessidades do zoneamento, uso e ocupação do solo? Quais sugestões? PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA Anexo 06 Registro Fotográfico PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA ARAUCARIA PREFEITURA MUNICIPAL:02285114966 Assinado de forma digital por ARAUCARIA PREFEITURA MUNICIPAL:02285114966 DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ou=AC CAIXA PJ v1, cn=ARAUCARIA PREFEITURA MUNICIPAL:02285114966 Dados: 2011.12.01 15:17:58 -0200