

Relatório de Registro da 5ª Sessão

DA CONFERÊNCIA FINAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Apresentação

Santo Amaro da Imperatriz
Novembro de 2019

A [Conferência Final](#) é formada por um conjunto de Sessões, nas quais o [Núcleo Gestor](#) realiza a deliberação sobre itens levantados durante a [Consulta Pública](#). A Conferência Final do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz teve início com a [5ª Audiência Pública](#) do processo de elaboração do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz (PDP-SAI), realizada no dia 25 de setembro de 2019.

As Sessões da Conferência Final são eventos participativos organizados pelo Poder Executivo Municipal, destinado ao conhecimento e debate sobre sugestões e destaques a Versão Preliminar de lei complementar do Plano Diretor Participativo realizados durante o período de Consulta Pública.

A Versão Preliminar foi publicada no dia 8 de agosto, 15 dias antes do início da Consulta Pública, na qual ficou disponível entre os dias 22 de agosto de 2019 e 20 de setembro de 2019, totalizando 30 dias. Ao todo, foram recebidos 82 formulários, sendo 15 impressos e 67 online.

Durante a Conferência Final, os membros do Núcleo Gestor do processo discutiram e deliberaram sobre as propostas com base em informações técnicas e legislações vigentes, e orientados pelo objetivo estratégico pactuado nas [Oficinas de Planejamento Estratégico Participativo](#).

Após esta etapa, o conteúdo do Plano será consolidado pela equipe técnica e, na sequência, o Projeto de Lei Complementar será entregue ao Executivo para posterior encaminhamento à Câmara Municipal.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2019

Santo Amaro da Imperatriz

QUAL A **CIDADE** QUE **QUEREMOS?**

07 de Outubro de 2019
09 de Outubro de 2019
14 de Outubro de 2019
16 de Outubro de 2019
21 de Outubro de 2019
23 de Outubro de 2019

HORÁRIO: 19h20
LOCAL: CÂMARA DOS VEREADORES

SECRETARIA DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E MEIO AMBIENTE

PREFEITURA DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ

Figura 1. Banner com informativos de divulgação das datas das Sessões da Conferência final

Em conformidade com a Resolução do Núcleo Gestor 02/2019, segue para conhecimento dos Membros o Núcleo Gestor e demais interessados na Conferência Final do Plano Diretor Participativo de Santo Amaro da Imperatriz, os conteúdos previstos para serem discutidos e deliberados na Sessão:

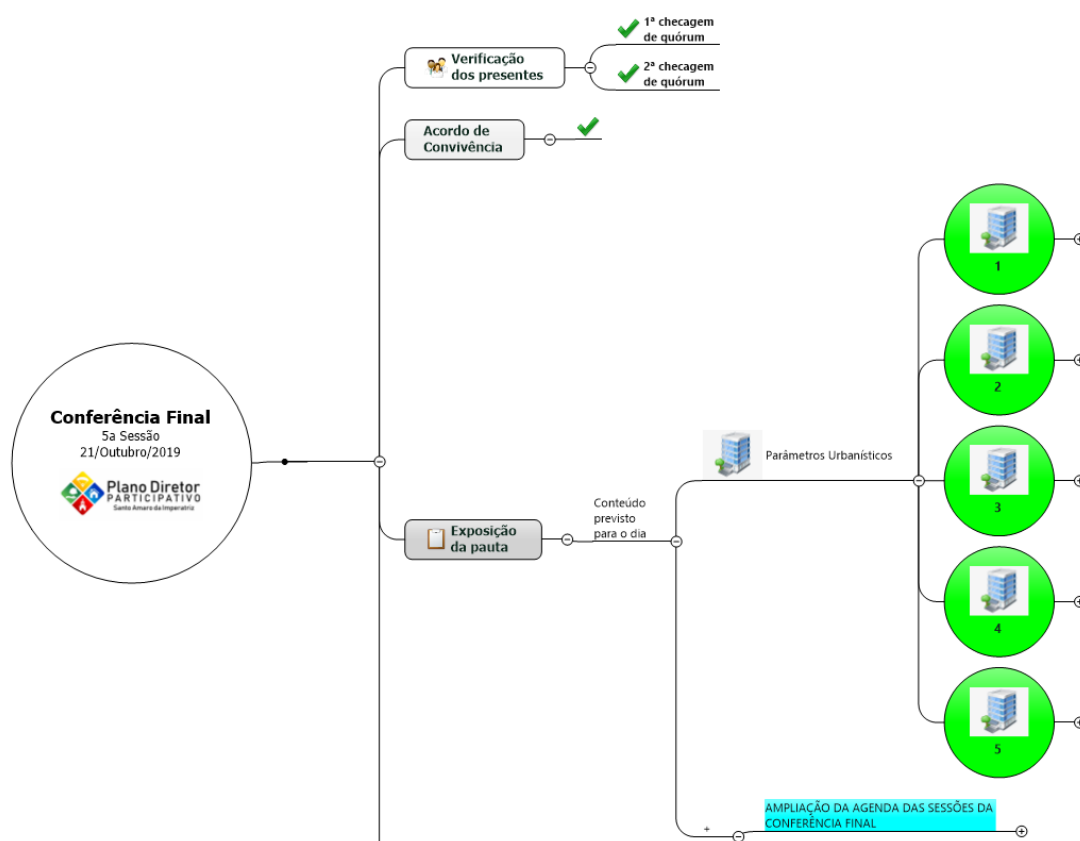
Pauta Preliminar para a 5ª Sessão da Conferência Final
21 de outubro de 2019, às 19:20h
Câmara de Vereadores
Santo Amaro da Imperatriz, Centro, Rua Frei Fidêncio Feldmann, nº 384.
Parâmetros Urbanísticos e Licenciamentos Urbanísticos.
Acesse os Formulários da Sessão.

Ressalta-se que o conteúdo previsto para ser discutido na sessão poderá sofrer ajustes conforme o andamento das atividades e a consequente necessidade de adequação dos agrupamentos de conteúdo.

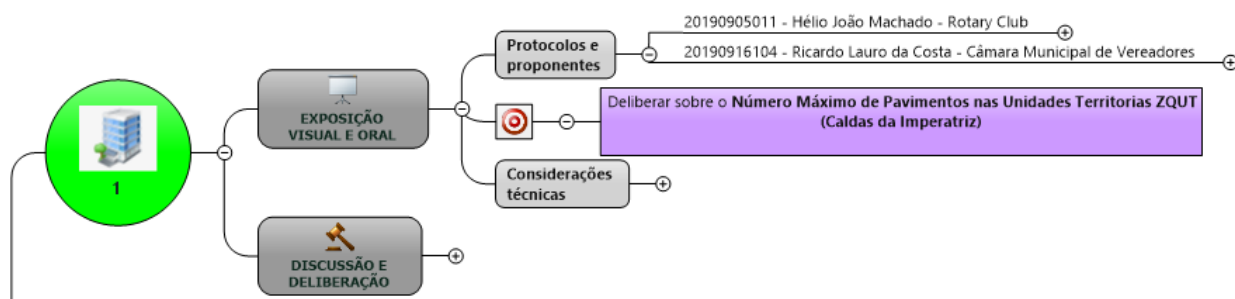
[Relatório de Contribuições Recebidas no Período de Consulta Pública.](#)

Para maiores informações, [Acesse a Página do Plano Diretor.](#)

Estrutura da Apresentação



Parâmetros Urbanísticos



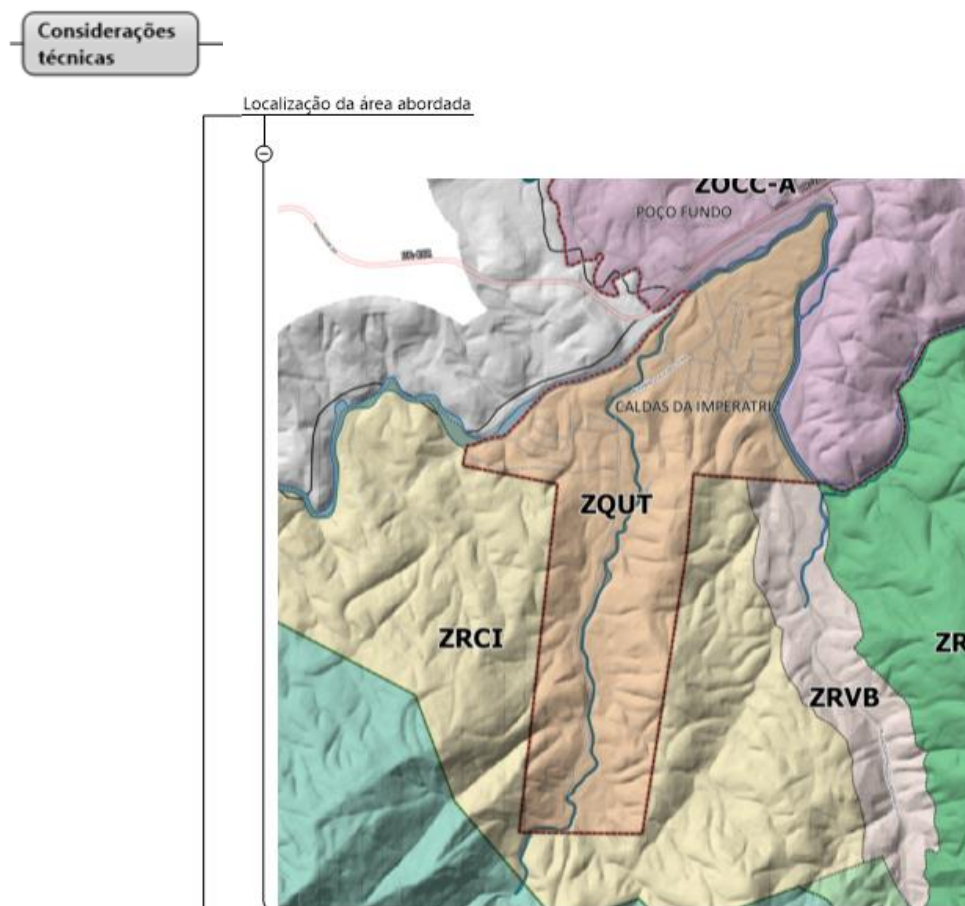
Protocolos e proponentes:

20190905011 – HÉLIO JOÃO MACHADO – ROTARY CLUB

20190916104 – RICARDO LAURO DA COSTA – CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre o Número Máximo de Pavimentos nas Unidades Territoriais ZQUT (Caldas da Imperatriz).



A Versão Preliminar apresenta como proposta para esta Unidade Territorial como 4 pavimentos o Numero Máximo de Pavimentos.

Permitindo assim a edificação de Hotéis ou outras atividades que precisem de mais área construída.

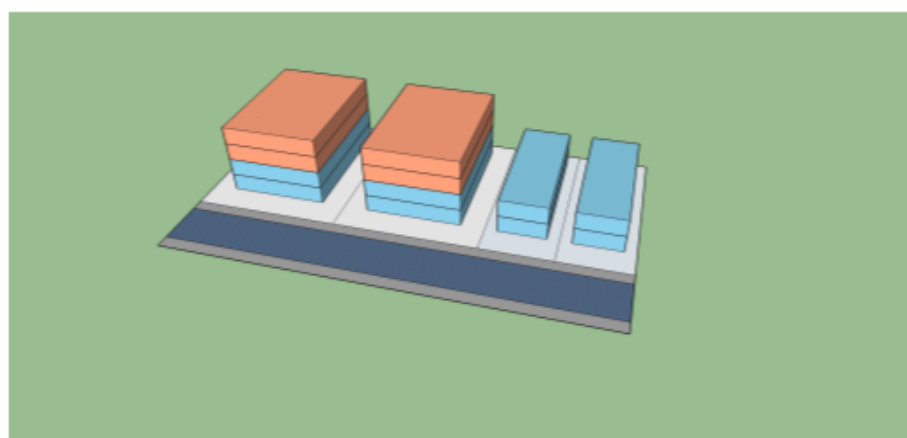
Contudo, ainda existe a demanda levantada pela população na leitura comunitária sobre "as belezas cênica, paisagem naturais ..."

Assim, a equipe estabeleceu o valor de 4 pavimentos.

Lembramos que o Hotel Plaza não tem mais do que 4 pavimentos.

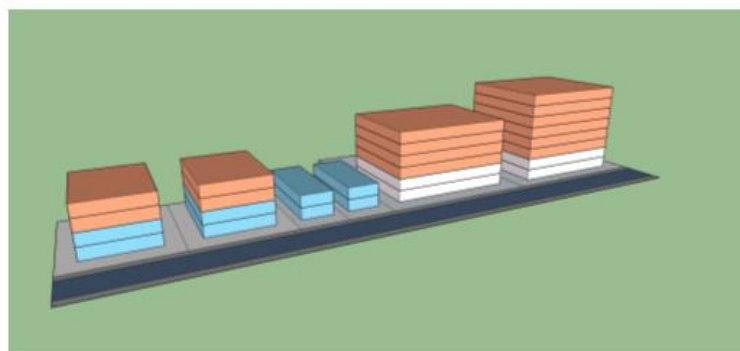
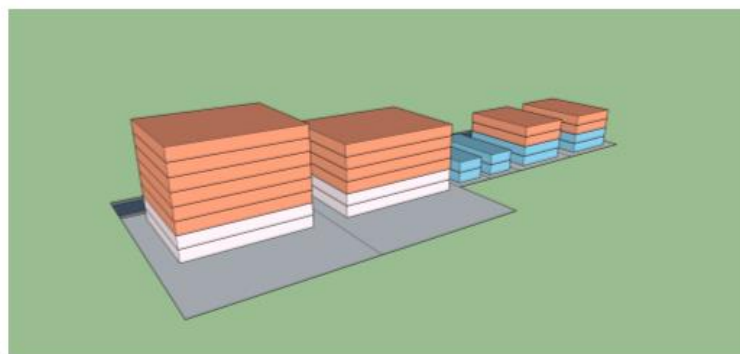
Simulação de ocupação:

Versão Preliminar:



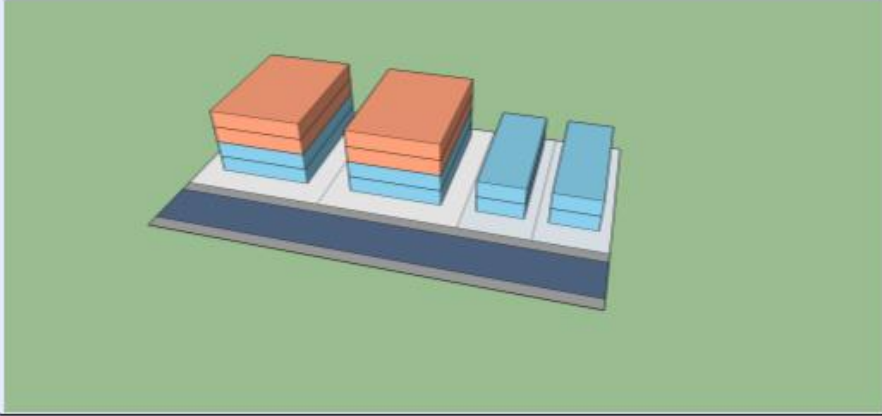
⚠ ATENÇÃO! A seguir, na ilustração estão as duas propostas, de 8 e de 6 andares.

PROPOSTAS:



Diante do exposto, recomenda-se:

Manter a Versão Preliminar sobre os parâmetros para ZQUT.



FRENTE



(A)

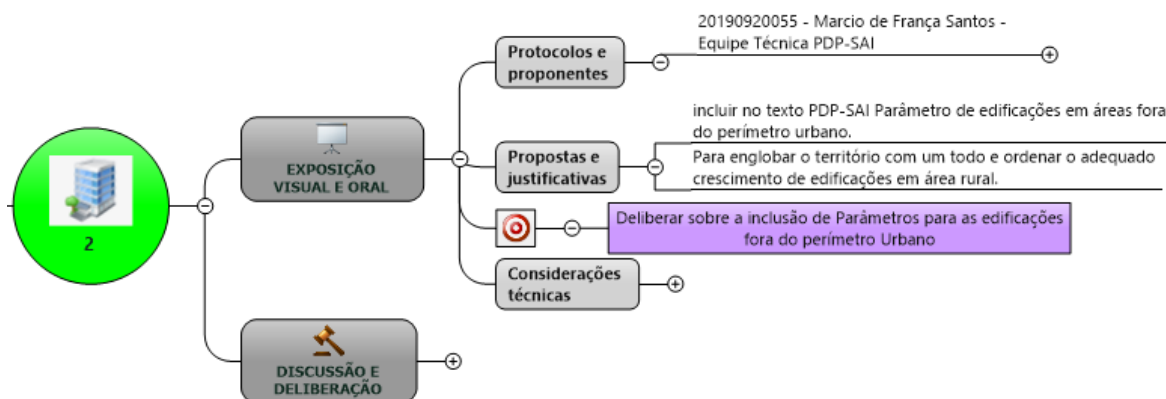
Manter a versão preliminar (sem alterações):

Manter a Versão Preliminar sobre os parâmetros para ZQUT.



FRENTE

Parâmetros Urbanísticos



Protocolos e proponentes:

20190920055 – MARCIO DE FRANÇA SANTOS – EQUIPE TÉCNICA PDP-SAI

Propostas e Justificativas:

Incluir no texto PDP-SAI - Parâmetro de edificações em áreas fora do perímetro urbano, para englobar o território como um todo e ordenar o adequado crescimento de edificações em área rural.

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre a inclusão de Parâmetros para as edificações fora do perímetro Urbano.

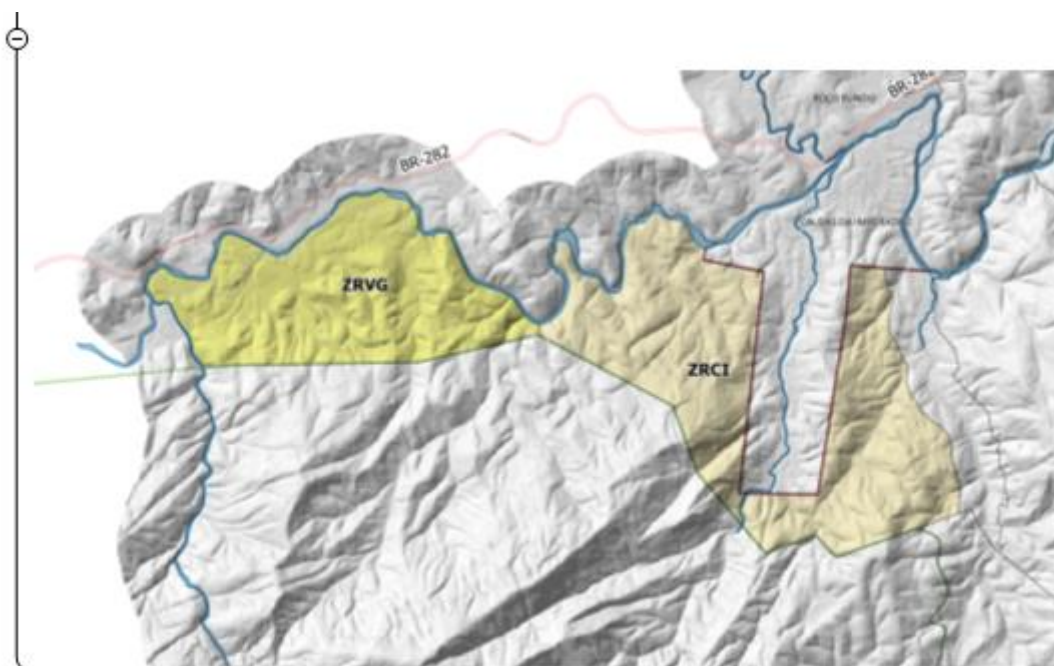
Considerações técnicas

Baseado na necessidade de trazer parâmetros de edificação nas unidades territoriais fora no Perímetro Urbano.

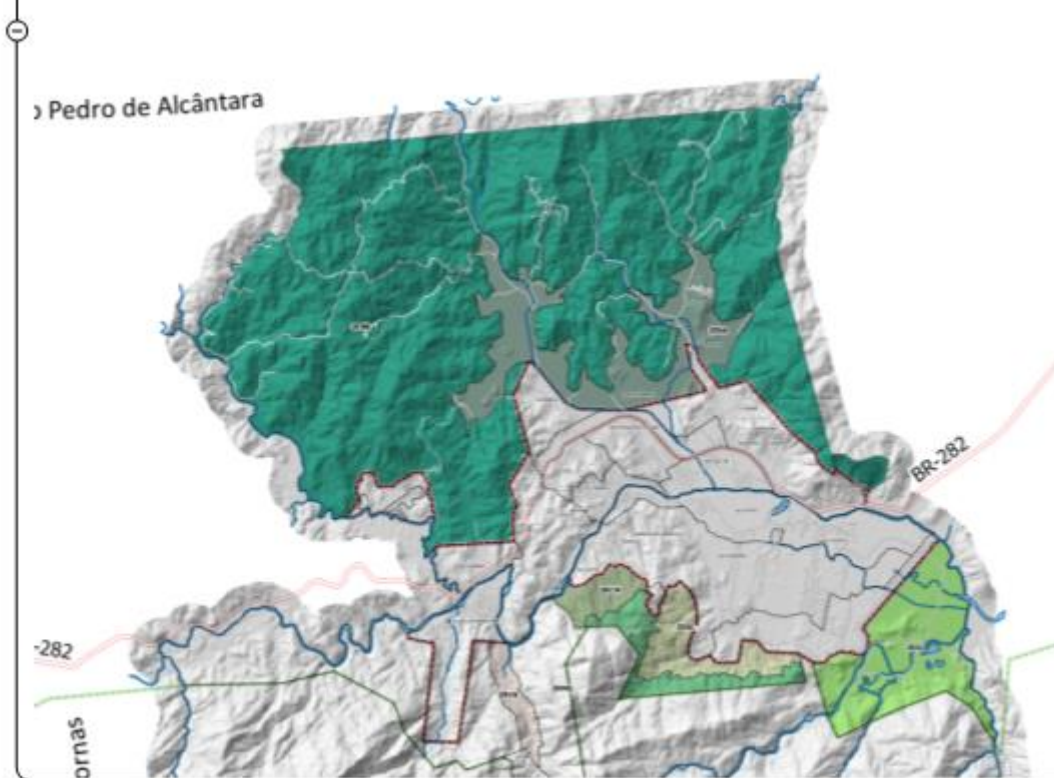
E também se baseando no ponto levantado na sessão passada (4a Sessão) sobre o interesse turístico na região entre de Caldas e Vargem da Imperatriz.

Assim a equipe técnica delimitou as Unidades Territoriais com interesse turísticos fora do Perímetro Urbano em Santo Amaro da Imperatriz.

E exclusivamente nestas Unidades Territoriais serem possíveis fazer empreendimentos com o máximo de 4 pavimentos para fins de HOTELARIA.



NAS OUTRAS UNIDADES TERRITORIAIS ficam definidos o **máximo de 2 pavimentos**

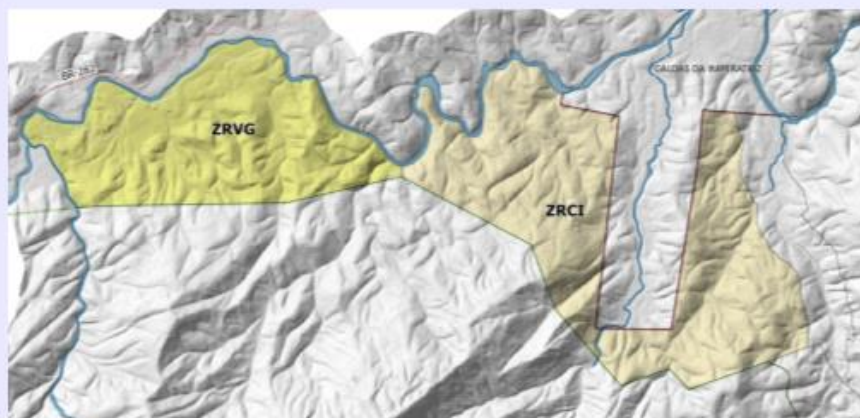


Diante do exposto, recomenda-se:

Indicar como unidades territoriais rurais com interesse turístico as zonas:

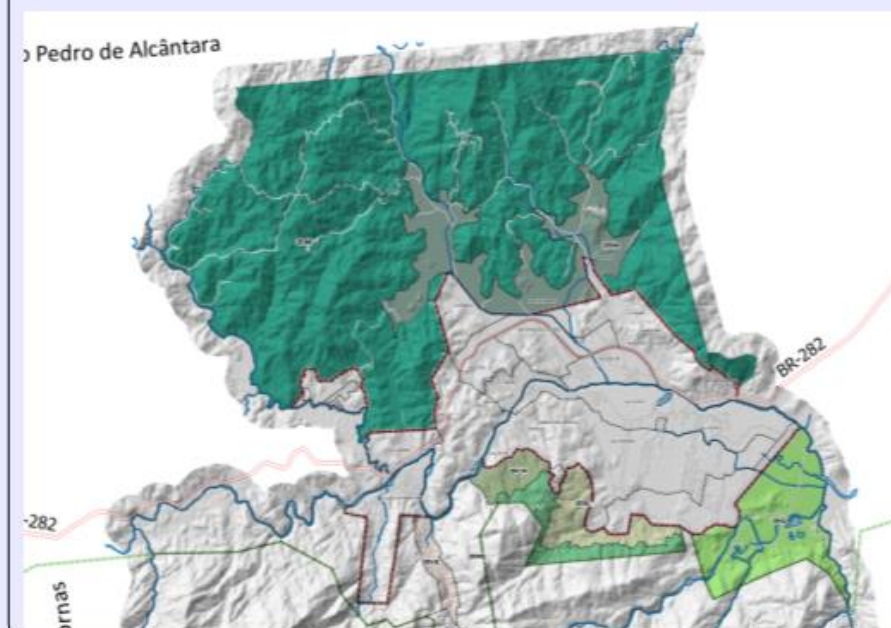
- Zona Rural Vargem Grande;
- Zona Rural Caldas da Imperatriz.

Permitir nessas zonas 6 pavimentos.



6 pavimentos para empreendimentos de hotelaria e hospedagem.

Nos casos de edificações não referente a hotelaria e demais Zonas Rurais permitir 2 pavimentos.



Aplicar os valores dos parâmetros de edificação de forma proporcional ao número de pavimentos.



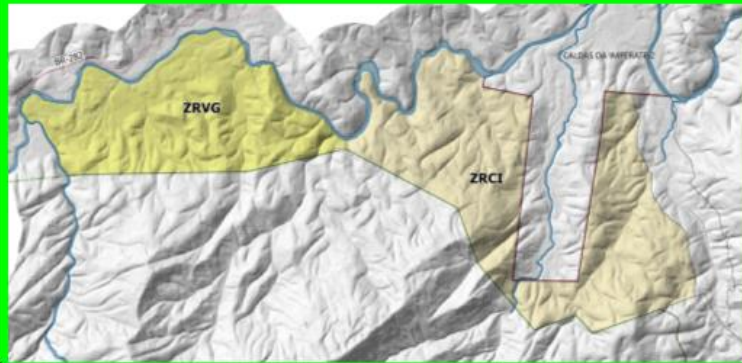
(A)

Realizar alteração conforme o formulário.

Indicar como unidades territoriais rurais com interesse turístico as zonas:

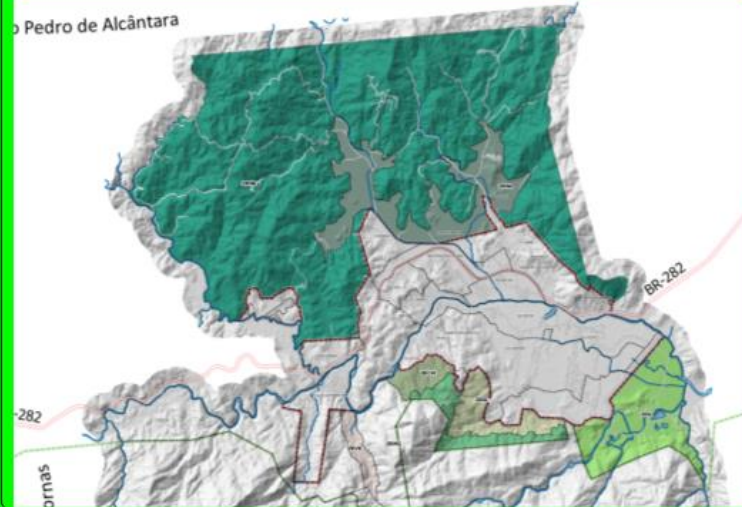
- Zona Rural Vargem Grande;
- Zona Rural Caldas da Imperatriz.

Permitir nessas zonas **4** pavimentos.



6 pavimentos para empreendimentos de hotelaria e hospedagem.

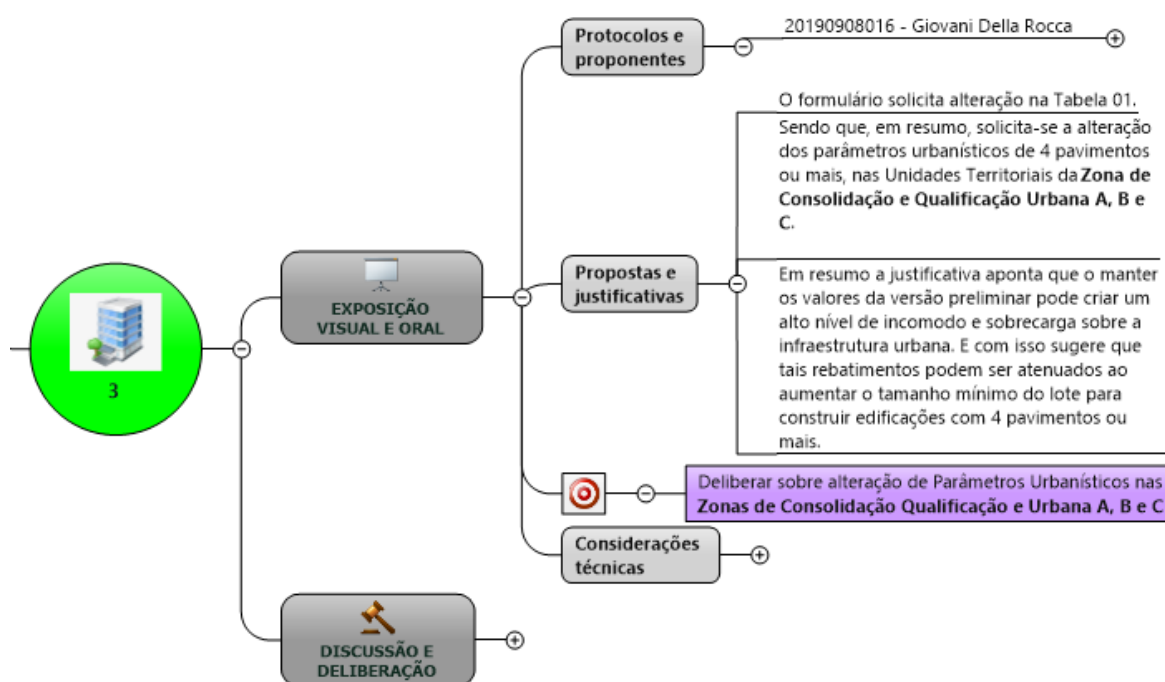
Nos casos de edificações não referente a hotelaria e demais Zonas Rurais permitir 2 pavimentos.



Aplicar os valores dos parâmetros de edificação de forma proporcional ao número de pavimentos.

discorda : 8

Parâmetros Urbanísticos



Protocolos e proponentes:

20190908016 – GIOVANI DELLA ROCCA

Propostas e Justificativas:

O formulário solicita alteração na Tabela 01. Sendo que, em resumo, solicita-se a alteração dos parâmetros urbanísticos de quatro (4) pavimentos ou mais, nas Unidades Territoriais da Zona de Consolidação e Qualificação Urbana A, B e C.

Em resumo a justificativa aponta que manter os valores da versão preliminar pode criar um alto nível de incomodo e sobrecarga sobre a infraestrutura urbana. E com isso sugere que tais rebatimentos podem ser atenuados ao aumentar o tamanho mínimo do lote para construir edificações com quatro (4) pavimentos ou mais.

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre alteração de Parâmetros Urbanísticos nas Zonas de Consolidação Qualificação e Urbana A, B e C.

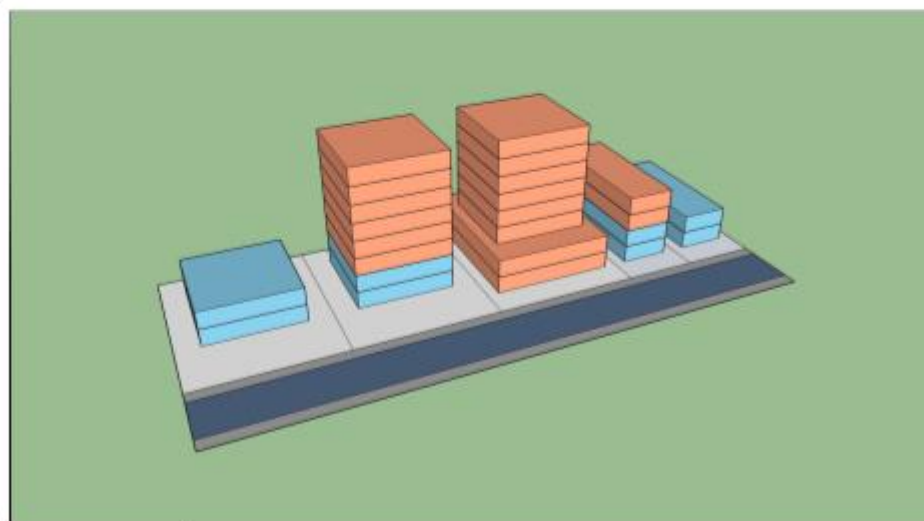
Considerações técnicas

Na Versão Preliminar os parâmetros urbanísticos para edificação na Zona de Consolidação e Qualificação Urbana A, B e C estabelece o tamanho mínimo de parcelamento do solo de 360 m².

Sendo que para construir o Terceiro e Quarto Pavimento a VP são os seguintes requisitos:

4 pavimentos - Área mínima de 360 m².

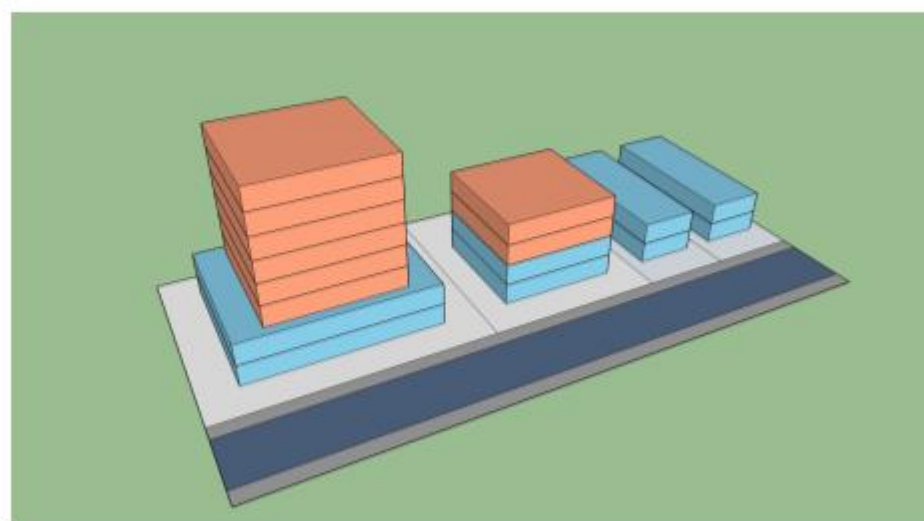
8 Pavimentos - Área mínima de 720 m².



Na proposta do Formulário sugere-se que os valores sejam:

4 pavimentos - Área mínima de 720 m².

8 pavimentos - Área mínima de 1080 m².



Na **Versão Preliminar, nas unidades territoriais abordadas**, fica estabelecido que em cada lote o proprietário pode construir o Equivalente a área edificável do seu lote (Coeficiente de aproveitamento básico) e que construir mais do que esse valor não pode ser maior que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Assim, quando alguém tem interesse em edificar mais do que o Básico, ou seja, "criar terreno" será preciso que exista uma contrapartida para o poder público poder garantir a infraestrutura no entorno e proximidades do empreendimento.

Sendo assim, existem os instrumentos:

- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR;
- INCENTIVOS URBANÍSTICOS;
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

Desta forma a verticalização vem acompanhando da infraestrutura urbana.

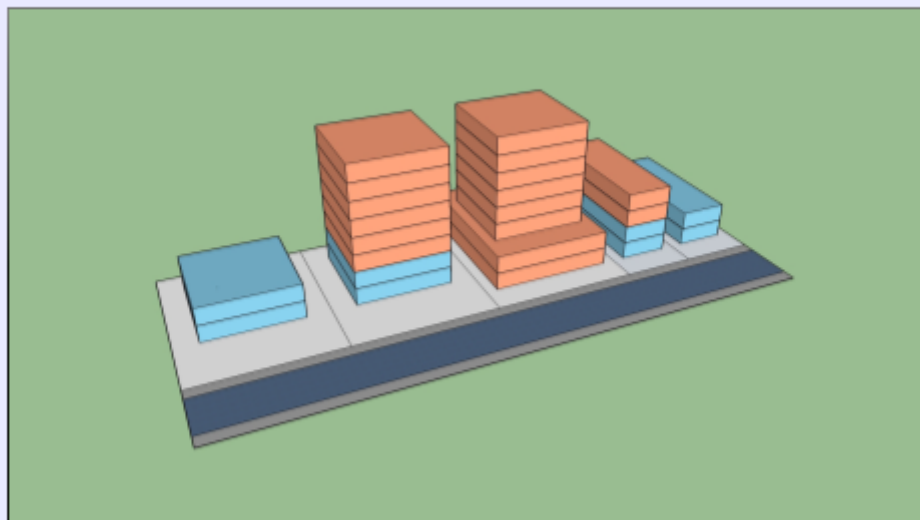
Com base nos formatos de terreno do município, principalmente no Centro, a maioria dos terrenos tem um padrão de ocupação em lotes menores.

Para conseguir um terreno maior o município pode amembrar (unir) dois terrenos e alcançar a área mínima para uma edificação mais verticalizada, enquanto o terreno for menor que 720 m², não será permitida a construção do Quinto pavimento em diante.

Diante do exposto, recomenda-se:

Manter a Versão Preliminar:

- 4 pavimentos - Área mínima de 360 m².
- 8 Pavimentos - Área mínima de 720 m².



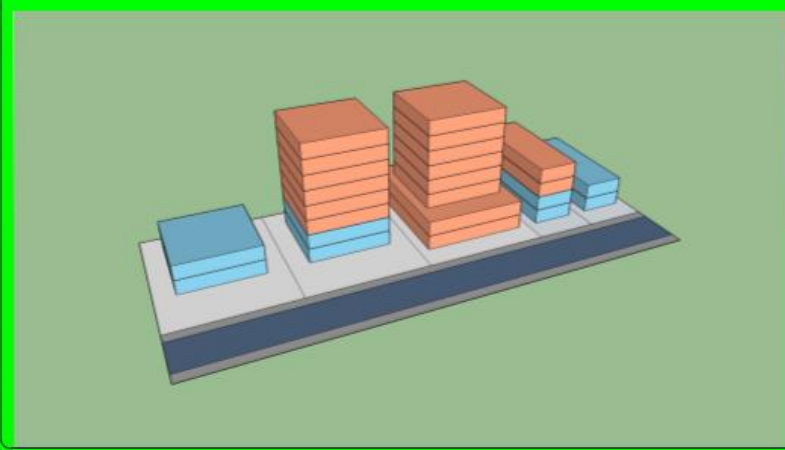


(A)

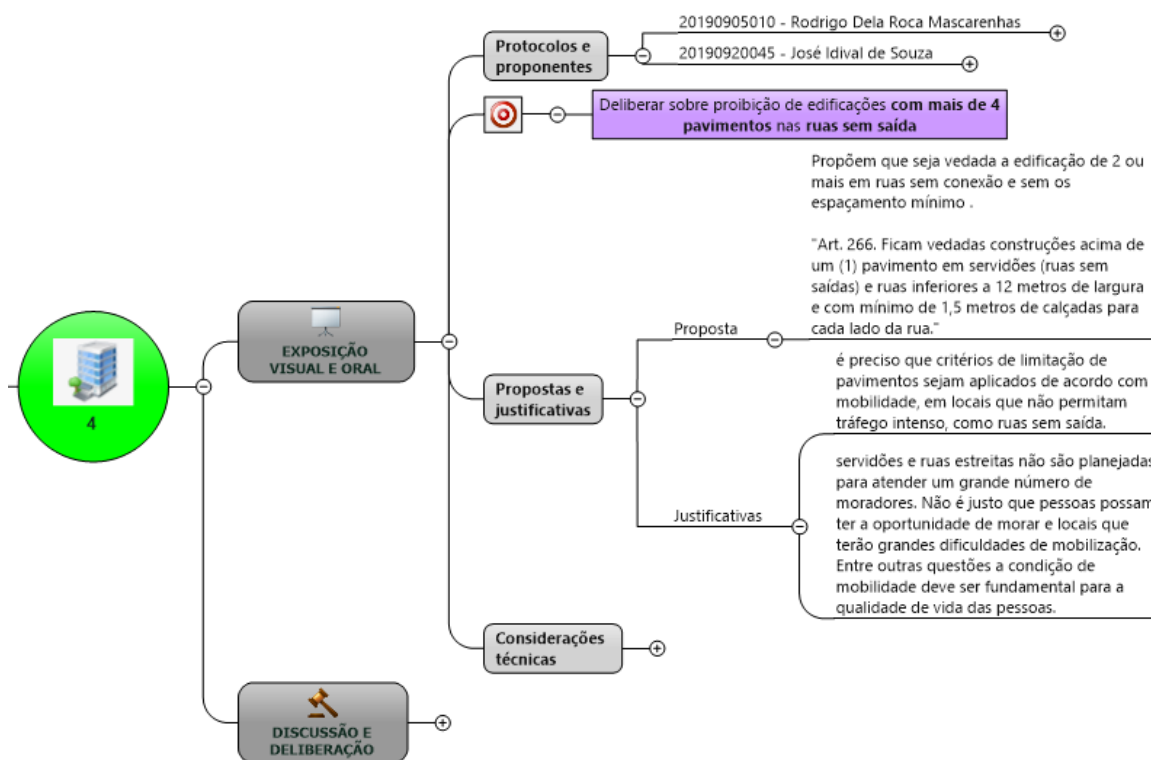
Manter a versão preliminar (sem alterações):

max 4 pav 360m²

max 8 pav 720m²



Parâmetros Urbanísticos



Protocolos e proponentes:

20190905010 – RODRIGO DELLA ROCCA MASCARENHAS

20190920045 – JOSÉ IDIVAL DE SOUZA

Propostas e Justificativas:

Propõe que seja vedada a edificação de dois (2) ou mais pavimentos em ruas sem conexão e sem os espaçamentos mínimos.

"Art. 266. Ficam vedadas construções acima de um (1) pavimento em servidões (ruas sem saídas) e ruas inferiores a 12 metros de largura e com mínimo de 1,5 metros de calçadas para cada lado da rua."

É preciso que critérios de limitação de pavimentos sejam aplicados de acordo com a mobilidade, em locais que não permitam tráfego intenso, como ruas sem saída.

Servidões e ruas estreitas não são planejadas para atender um grande número de moradores. Não é justo que pessoas possam ter a oportunidade de morar em locais que terão grandes dificuldades de mobilização. Entre outras questões, a condição de mobilidade deve ser fundamental para a qualidade de vida das pessoas.

Ponto a ser Deliberado:

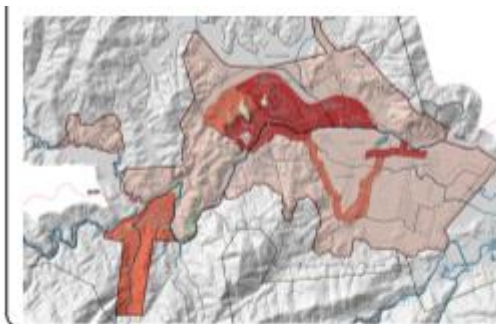
Deliberar sobre proibição de edificações com mais de quatro (4) pavimentos em ruas sem saída.

Considerações técnicas

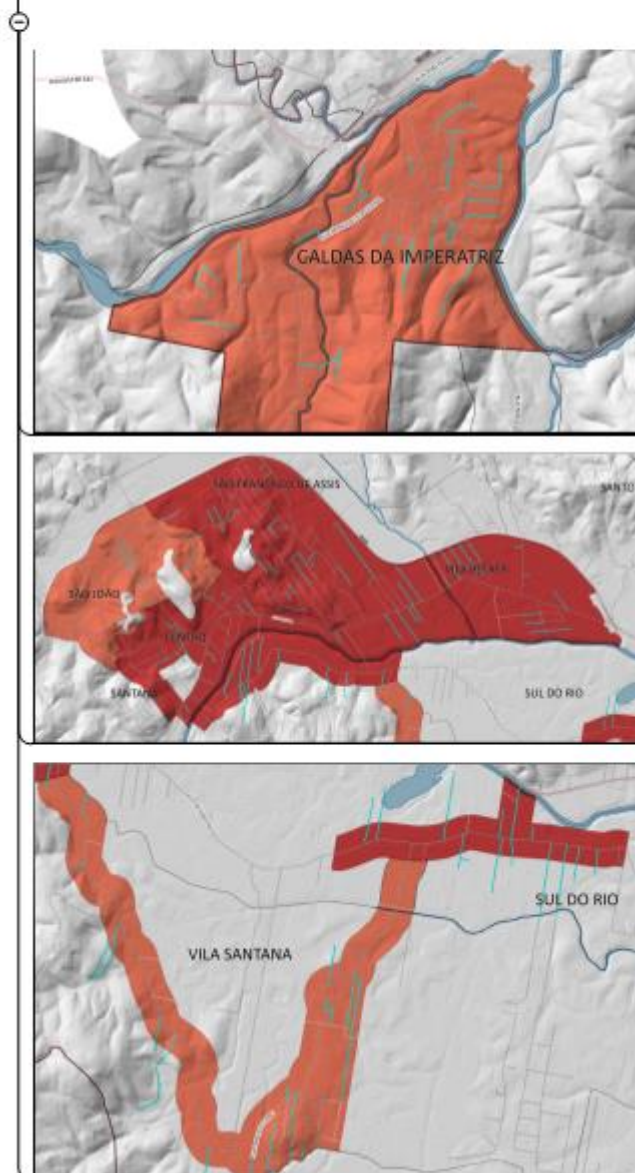
Na Versão Preliminar, consta que é permitido ter:

4 pavimentos na ZQUT (Caldas), ZEQU-A e ACVS (laranja).

8 pavimentos na AESR, AESR-C, ZCQU-A, B e C (vermelho).



As ruas sem saída são um padrão muito comum em SAI, a seguir estão destacadas as ruas sem saída nas unidades territoriais destacadas.



E com a exigência de lotes maiores já reduz a oferta de terrenos disponíveis para serem verticalizados em ruas sem saída.

E nos casos de terrenos longos, a versão preliminar estabelece que o cálculo de potencial construtivo seja proporcional com a parte de terreno que incide a zona.

Diante do exposto, recomenda-se:

Manter a Versão Preliminar



(A)

Manter a versão preliminar (sem alterações):

13 discordam

(C)

Alternativa desenvolvida na sessão:

Acrescentar na proposta de lei um texto que, nas **ruas sem saída**, deixe explícito que para edificar além dos 2 pavimentos será preciso que a via tenha no mínimo **12 metros de largura** na sua extensão .

(D)

Alternativa desenvolvida na sessão:

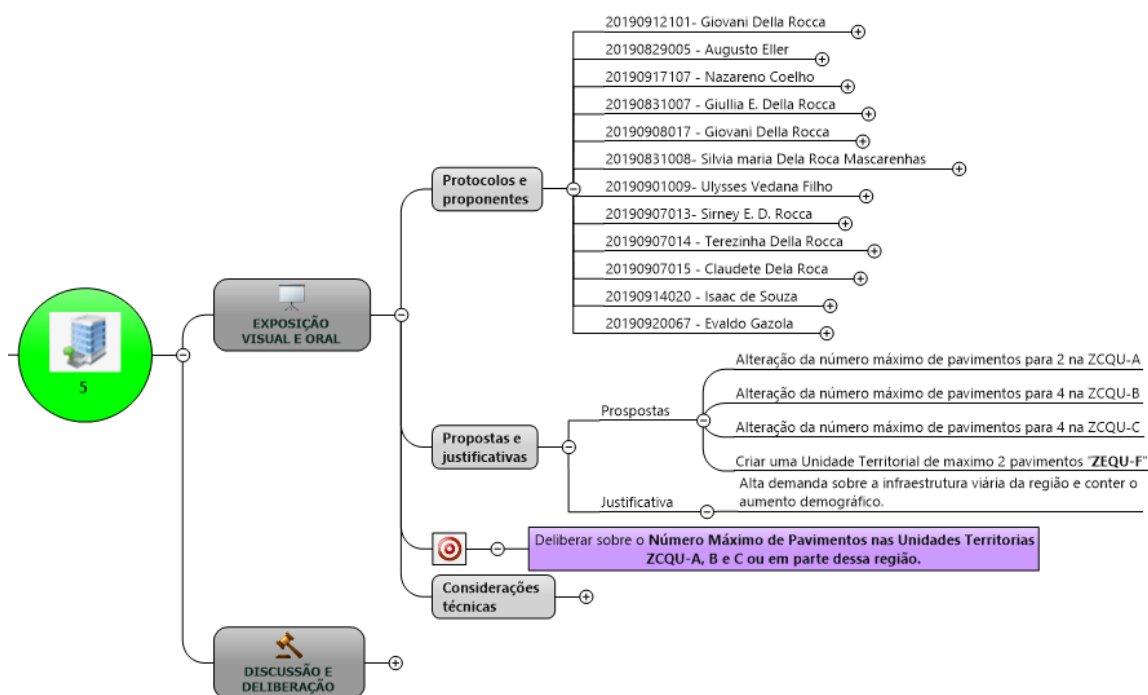
não permitir verticalizar (acima de 4 pavimentos) em vias e logradouros sem saída

(B)

Realizar a inclusão no texto da lei

Acrescentar na proposta de lei um texto que deixe explícito que para edificar além dos 2 pavimentos será preciso que a via tenha uma média de 12 metros de largura na sua extensão.

Parâmetros Urbanísticos



Protocolos e proponentes:

20190912101 - GIOVANI DELLA ROCCA
 20190829005 – AUGUSTO ELLER
 20190917107 – NAZARENO COELHO
 20190831007 – GIULLIA E. DELLA ROCCA
 20190908017 - GIOVANI DELLA ROCCA
 20190831008 - SILVIA MARIA DELLA ROCCA MASCARENHAS
 20190901009 - ULYSSES VEDANA FILHO
 20190907013- SIRNEY E. D. ROCCA
 20190907014 – TEREZINHA DELLA ROCCA
 20190907015 – CLAUDETE DELLA ROCCA
 20190914020 – ISAAC DE SOUZA
 20190920067 – EVALDO GAZOLA

Propostas e Justificativas:

Alteração do número máximo de pavimentos para dois (2) na ZCQU-A.

Alteração do número máximo de pavimentos para quatro (4) na ZCQU-B.

Alteração do número máximo de pavimentos para quatro (4) na ZCQU-C.

Criar uma Unidade Territorial de máximo dois (2) pavimentos "ZQU-F".

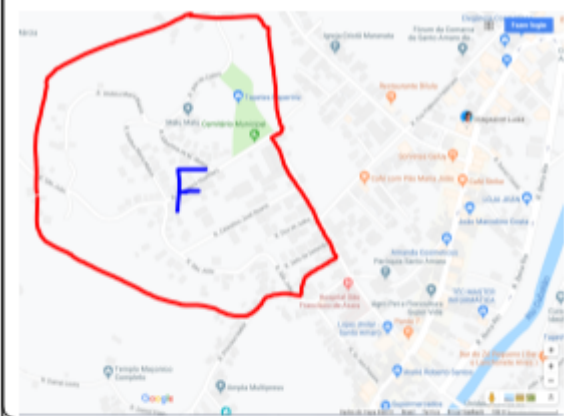
Alta demanda sobre a infraestrutura viária da região e conter o aumento demográfico.

Ponto a ser Deliberado:

Deliberar sobre o Número Máximo de Pavimentos nas Unidades Territoriais ZQU-A, B e C ou em parte dessa região.

Considerações técnicas

Localização da área abordada



Art. XXX. São características da Zona de Estruturação e Qualificação Urbana F:

- I - abrange o lado oeste da Rua Frei Jacó Hoeflers a partir do Hospital São Francisco de Assis até a Escola Lourdes Garcia, em direção ao Bairro Santana e São João, e tem entre suas principais vias as ruas, Rua 7 de Setembro, Rua Dez de Julho, Rua Celestino José Duarte, entre outras;
- II - densidade populacional média;
- III - dispõem de apenas uma área edificada com 6 pavimentos e de diversas áreas edificadas com 1 e 2 pavimentos, outras áreas não edificadas e com vazios urbanos;
- IV - vias públicas predomínio de uso residencial com ocorrências de usos por serviços particulares de pequeno porte e unidade escolar de grande porte com potencial de crescimento;
- V - sistema viário com limitações de conectividade e continuidade, ocupação marcada pela ocupação em espinha de peixe e ruas sem saída;
- VI - com infraestrutura ainda que insuficiente;
- VII - sem equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - com o relevo diversificado, composto por áreas planas e de morros;
- IX - apresenta APP - Área de Preservação Permanente em parte da região, microbacias destacadas como suscetíveis para inundação, enxurradas e movimentos gravitacionais de massa;
- X - ocorrência de vegetação nativa do bioma da Mata Atlântica;
- XI - sem o serviço de transporte público intermunicipal;
- XII - existência de coleta de esgoto parcial e drenagem pluvial, porém de forma ineficiente;
- XIII - heterogeneidade no tamanho dos lotes, sendo menores em profundidade na rua Celestino José Duarte e outros na mesma rua com maior extensão;
- XIX - possui cemitério público.

Art. XXX. São objetivos da Zona de Estruturação e Qualificação Urbana F:

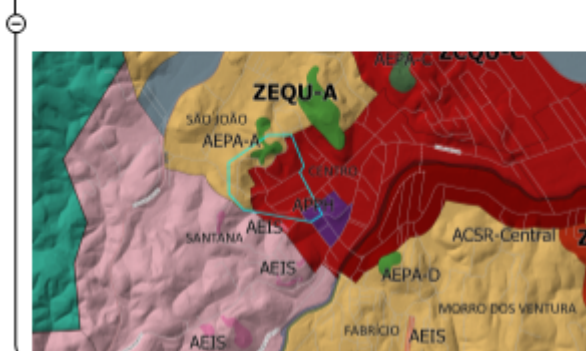
- I - condicionar o ordenamento territorial para adequar a densidade populacional em equilíbrio com as características da região e o uso mais eficiente de serviços públicos e equipamentos urbanos;
- II - realizar a transição entre as áreas centrais e as áreas de ocupação contida;
- III - criar conectividade entre as vias públicas pela qualificação de acessos e criação de vias;
- IV - qualificar acessibilidade das vias públicas locais;
- V - desenvolver a infraestrutura das vias e serviços públicos, incentivando a implantação de atividades comerciais e de serviços de pequeno porte;
- VI - incentivar a geração de postos de emprego e renda locais;
- VII - criar equipamentos urbanos e comunitários nas proximidades de forma a atender as demandas locais;
- VIII - preservar e qualificar as áreas com condicionantes ambientais de topo de encostas de morro, cursos d'água e declivosos;
- IX - criar e qualificar as áreas verdes urbanas e espaços livres;
- X - desenvolver soluções locais para as questões de efluentes e resíduos sólidos;
- XI - tornar resiliente para incomodidades geradas pelas atividades de serviços;
- XII - realizar a adequada transição entre a cidade, o campo e áreas de proteção ambiental;
- XIII - preservar condições para o desenvolvimento das atividades educacionais em um dos maiores colégios do município.

Art. XXX. Além dos instrumentos de aplicação ampla, previstos no § 1º do art. 125, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

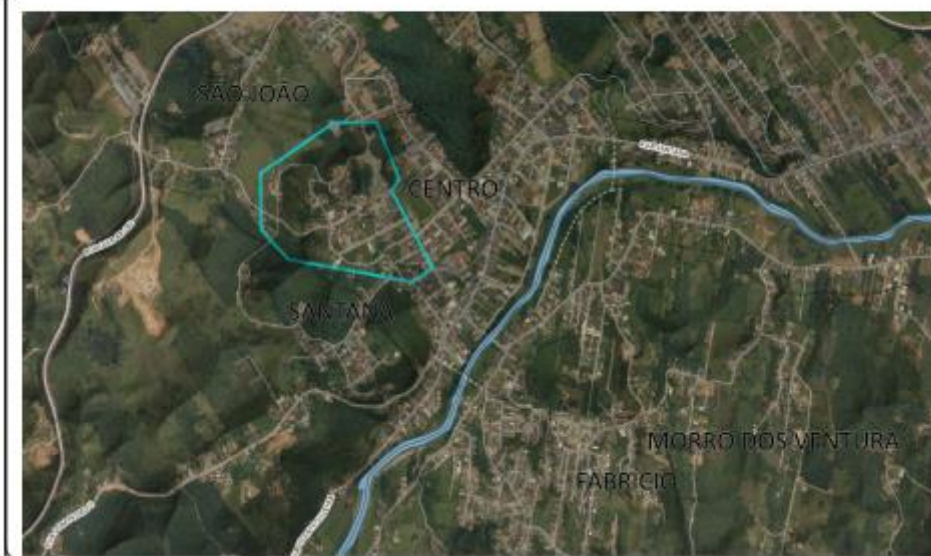
- I - Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II - Projeto de Intervenção Urbanística - PIU;
- III - Reordenamento Urbano Integrado - RUI.

NOTA: Para o ajuste na TABELA 01: PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Parâmetros do Uso do Solo, utilizar os mesmos dados da Zona de Estruturação e Qualificação Urbana D, com destaque ao abaixo assinado de diversos moradores desta rua (Celestino José Duarte), limitando a no máximo 2 (dois) pavimentos

Zoneamento da Versão Preliminar



zoom





A demarcação apresentada em anexo no formulário está relacionada com outras 4 Unidades Territoriais.

Assim, para ter um trabalho mais focado é preciso ver onde caberia a alteração da proposta.

Parte da demarcação proposta já está em Unidade Territorial com Parâmetro Urbanísticos de 2 pavimentos ou menos, são elas:

- Área de Preservação da Paisagem Histórica (2 pavimentos);
- Área Especial de Interesse de Proteção Ambiental A (não edificável)

Assim a equipe calculou o rebatimento da proposta para a região restante da abordagem.



Ao analisar a densidade populacional (habitantes por hectare) da ZCQU-A e comparar entre a Versão Preliminar e a proposta, percebe-se que na versão preliminar a densidade fica em aproximadamente **50 hab/ha** enquanto que na proposta a ZOEU-A fica com **35 hab/ha**.

Manter essa área com 2 pavimentos, impediria empreendimentos multifamiliares, e manteria o valor de custo para infraestrutura por habitante.

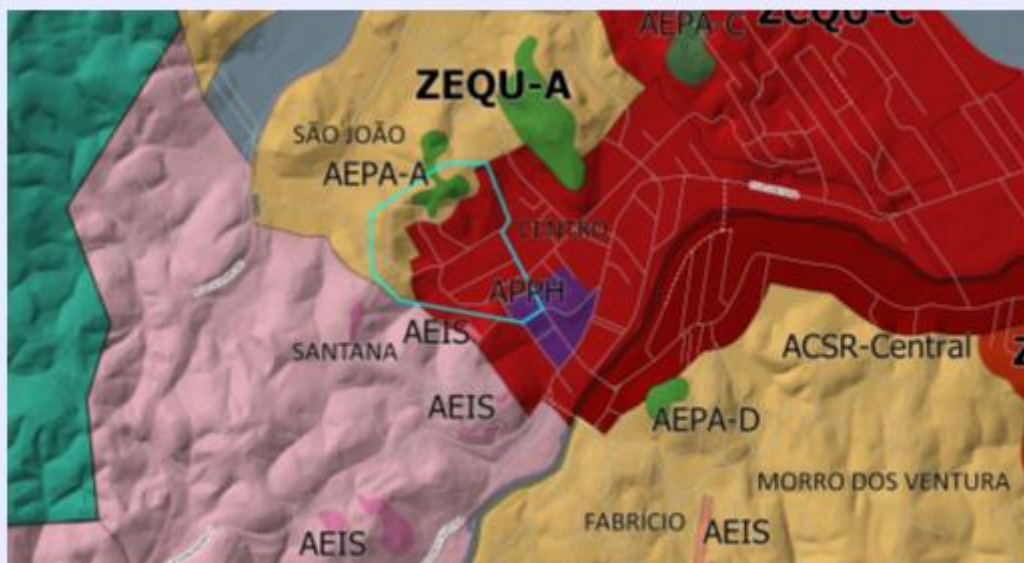
Dessa forma tornaria mais custoso o objetivo de melhorar a infraestrutura presente e a sua renovação.

Quanto a ZCQU-B e ZCQU-C, ficariam com uma densidade populacional bruta **16 hab/ha e 22 hab/ha, aproximadamente**.

Essa densidade populacional é muito baixa e faz a infraestrutura urbana continuar cara, quando calculado em valores por habitantes (R\$/hab).

Diante do exposto, recomenda-se:

Manter a Versão Preliminar, ou seja, a área abordada continuaria com o máximo de 8 pavimentos (ZCQU) e a ZEQU com o máximo de 4 Pavimentos.



Manter as ZCQU-B e ZCQU-C com número máximo de pavimentos de 8 (pavimentos)



(A)

Manter a versão preliminar (sem alterações):

Manter a Versão Preliminar, ou seja, a área abordada continuaria com o máximo de 8 pavimentos (ZCQU) e a ZEQU com o máximo de 4 Pavimentos

