

P- 0092/092/11

Governo Municipal

Construindo



Carazinho Para Todos

Of. n.º 076/11 - GPC

Carazinho, 04 de abril de 2011.

Excelentíssima Senhora,
Ver. Sandra Citolin,
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

CÂMARA MUNICIPAL DE CARAZINHO
PROTOCOLO GERAL
Nº 694/11

Encaminha Projeto de Lei Complementar n.º 001/11

Senhora Presidente:

Pelo presente, encaminhamos a essa Egrégia Casa o **Projeto de Lei Complementar n.º 001/11**, desta data, que cria e regulamenta o uso das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para apreciação sob **Regime de Urgência**.

Exposição de Motivos:

Ao cumprimentar Vossa Excelência e demais vereadores dessa Casa, apraz-nos anexar proposta de criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme estudo aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (ata anexa).

A criação das ZEIS no âmbito do Plano Diretor tem o propósito central de viabilizar a regularização fundiária de situações de loteamentos já consolidadas, bem como permitir a construção de habitações populares com redução de exigências urbanísticas.

No tocante às exigências urbanísticas, cabe destacar que, na reunião do Conselho, houve consenso entre os conselheiros a respeito das áreas designadas e quanto às exigências urbanísticas, à exceção da questão do recuo frontal. A proposta previa a dispensa de recuos frontais. Alguns conselheiros opinaram pela manutenção do recuo de quatro metros, como ocorre nas demais áreas urbanas, à exceção da Zona Comercial I. O argumento principal utilizado para a manutenção do recuo é a questão urbanística e, especialmente, as questões de ventilação das moradias e da permeabilidade do solo. As razões apresentadas para a dispensa do recuo são as seguintes: a) em lotes em declive, especialmente em habitações populares, é altamente oneroso construir um alicerce compatível até muro de contenção com um recuo de quatro metros; b) há situações já consolidadas que requerem regularização fundiária e onde este recuo inviabilizará a regularização; c) há lotes mínimos (125m²) que, eventualmente, podem ter maiores medidas de frente do que de fundos, o que inviabiliza o lote. A respeito da ventilação e permeabilidade, a posição defendida inicialmente é de que se devam regular os espaços vazios somente através da Taxa de Ocupação, permitindo que o proprietário e o projetista decidam onde, em seu lote, fica mais adequado deixar tais espaços. Aliás, esta questão deste tipo de espaço torna-se ainda mais grave nos casos de lotes em declive.

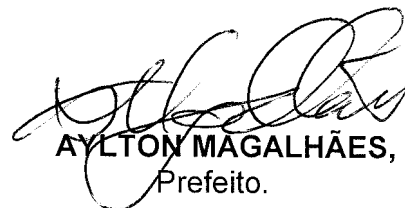
04 ABR 2011
DESTINAÇÃO: *Projetos*
RECEBIDA EM: *08/04/11 10:45*
Franciele G. Leite

Carazinho Para Todos

Por oportuno, cabe destacar alguns debates que aconteceram no âmbito do Conselho em relação aos índices urbanísticos. Os temas discutidos e as principais decisões tomadas a respeito são evidenciadas a seguir, para contribuir com o debate sobre a matéria:

- a) **Índice de aproveitamento:** a dúvida estava entre o índice de 2,0 (dois vírgula zero) ou 1,5 (um vírgula cinco). O índice definido pelo conselho (2,0) considera que, nos casos em que houver a edificação de prédios de apartamentos populares, normalmente de até quatro andares, um índice inferior a 2,0 obrigaria uma ocupação de menos de 50% do solo.
- b) **Testada mínima do lote:** discutiu-se entre 5,00m (cinco metros) ou 7,00m (sete metros). Optou-se pelo mínimo exigido pela legislação federal (5,00m), sabendo-se que uma testada menor por vezes torna-se necessária em função da irregularidade do desenho das quadras e lotes, fator bastante freqüente em margens de sangas, onde se situa a maioria das ZEIS.
- c) **Área mínima do lote:** as propostas variaram de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) a 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados). Também neste caso, observou-se o tamanho mínimo exigido pela legislação federal.
- d) **Largura mínima de vias urbanas locais:** a proposta aprovado no Conselho prevê ruas com largura mínima de 10,00 m (dez metros), sendo seis de pista de rolamento e dois para cada passeio. Não se estipulou largura máxima. Surgiu a proposta de se utilizar um sistema de hierarquização de vias (locais, coletoras e arteriais), com diferentes larguras. A classificação de vias é assunto bem mais amplo e que será objeto de legislação específica posterior. Além disso, especialmente em situações de regularização fundiária, até mesmo dez metros pode ser uma dimensão difícil de contemplar.
- e) **Faixa não edificável nas margens de cursos d'água:** a proposta do Conselho prevê "5,00 (cinco) metros, desde que inexista risco de inundação e admitindo-se o uso parcial desta faixa para vias urbanas". A pedido de alguns conselheiros, condicionou-se a licenciamento ambiental quando tal faixa for inferior a quinze metros.

Atenciosamente,



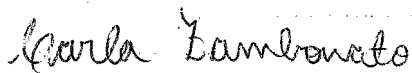
AYLTON MAGALHÃES,
Prefeito.

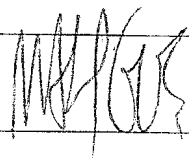
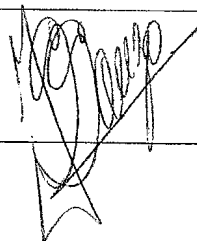
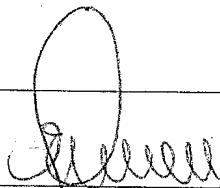
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Carazinho
Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Conselho Municipal do Plano Diretor

ATA Nº 060/2010

Aos doze dias do mês de março de 2010, às 16h15min, na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Carazinho, reuniram-se os integrantes do Conselho do Plano Diretor do Município abaixo identificados, em reunião especialmente convocada para discutir os índices urbanísticos a serem aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Inicialmente, o Presidente do Conselho expôs o assunto de forma geral e, em seguida, submeteu à apreciação dos conselheiros cada um dos itens, tendo sido deliberado o que segue: a) Como regra geral, ficou estabelecido que serão indicadas regras diferentes para situações urbanas já consolidadas e que exigem regularização fundiária daquelas situações em que serão implantados novos projetos; b) Em qualquer uma das duas situações, serão aceitos a taxa de ocupação máxima (TO) de 0,70 (zero vírgula setenta) e o Índice de aproveitamento máximo (IA) de 2,00 (dois vírgula zero); c) Nas áreas sujeitas à regularização fundiária podendo, ainda, serem aceitas as seguintes reduções de medidas c.1) Testada mínima do lote: 5,00 m (cinco metros); c.2) Área mínima do lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados); c.3) recuos frontais podem ser dispensados; c.4) a largura mínima das vias urbanas deverá ser avaliada a cada caso e observar projeto técnico específico; c.5) sobre faixa não edificável a observar nas margens de cursos d'água, também deverá ser observado projeto técnico específico conforme normas ambientais vigentes. Também foi deliberado que o Presidente do Conselho deverá fazer contato com os presidentes de entidades que estão representadas para verificar de seu interesse em se manterem ou não no Conselho e, se for o caso, encaminhar Projeto de Lei propondo exclusões ou substituições. E não havendo mais nada a tratar, foi encerrada a reunião da qual lavro a presente ata e que após lida e aprovada será assinada por mim, Carla Zambonato, Secretária *ad-hoc* dos trabalhos, por Hélio Büllau, Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e por todos os demais presentes abaixo assinados. Carazinho, 12 de março de 2010 (17h10min).

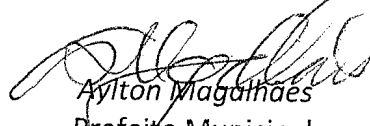
Conselheiros:

Nome – Entidade	Assinatura
Carla Zambonato – Secretária dos trabalhos, <i>ad hoc</i>	
Hélio Büllau – Presidente do Conselho do Plano Diretor do Município e Secretário Municipal do Planejamento e Urbanismo	
Alexandre Capitânio – Secretário Municipal de Desenvolvimento	

Nome – Entidade	Assinatura
Neri Krüger – Representante da Assoc. Coml., Industrial e de Serviços de Carazinho	
Radames Amende – Repr. do Lions Club Centro	
Arqtº Matheus Lazzari Silveira – Pres. da AEAAC	
Arqtº Jairo Flores – Repr. da AEAAC	
Arqtº Jairo Storch de Souza – Repr. da SEPLAN (Secretaria de Planejamento e Urbanismo)	
Engº Sidney Olavo Meyer – Repr. das construtoras e incorporadoras de Carazinho	
Engº Giovani Fiorese – repr. do Departamento Municipal do Meio Ambiente	
Arqtª Eliane Rita Orlandini – responsável pela análise de projetos da SEPLAN	

Homologo a presente ata

17/03/2010


Aylton Magalhães
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE CARAZINHO
Conselho Municipal do Plano Diretor
LISTA PRESENÇA AUDIÊNCIA PÚBLICA
AJUSTES NO PLANO DIRETOR URBANO

22 de Março 2011 – Local: dependências da Câmara Municipal de Vereadores
Terça-feira, às 17h45min em primeira convocação e às 18 horas em segunda convocação.

	Entidade	Nome	Assinatura
1	Secr. Planejamento	Helio Bullac	Helio Bullac
2	AROT	ELIANE D. CELANDINI	Eliane D. Celandini
3	SETOR ANIMACAO	GUSTAVO P. ANDRADE	Gustavo P. Andrade
4	Setor Cadastro	Alessandro Lenos Vargas	Alessandro Lenos Vargas
5	SETOR SEPLAN	Rolant Dummanul	Rolant Dummanul
6	HABITACAO	Paulo CONCEICAO	Paulo Conceicao
7	JUC-ELITA	CRAUDEMIR P. HOFFMANN	Craudemir P. Hoffmann
8	ARQUITETO	JOAO PEDRO WERLANG NETO	Joao Pedro Werlang Neto
9	SUPERMERCADO	HENRIQUE LEONHARDT	Henrique Leonhardt
10	INCORPORADORA	Diego Pato	Diego Pato
11	Sindicato Reverendados Carbus	Dulce Giacometti	Dulce Giacometti
12	SEPLAN	JAIR STORCHI DE SOUZA	Jair Storch de Souza
13	INCORPORADORA ELITA	MATHEUS LAZZARI SILVEIRA	Matheus Lazzari Silveira
14	SES FAZENDA JOSE MOISES	JOSE MOISES	Jose Moises
15	ACIC	Lineo Erick	Lineo Erick
16	Sec. Desenvolvimento	Rubinei Bramilla	Rubinei Bramilla
17	Quilombo da Mentia	Juanine Oliveira	Juanine Oliveira
18	SEPLAN	Carla Zambonato	Carla Z.
19	CAMARA	GILNEI JARRE	Gilnei Jarre
20	SEUSIA MEDINOS	GILBERTO MEDINOS	Gilberto Medinos

21	ROTOPLASTYC	LUIS C. A. MORAIS	<i>Luiz Moraes</i>
22	ATAKADO BARBOSA	PAULO R. BARBOSA	<i>Paulo R. Barbosa</i>
23	U.A.C.C.	Eugênio Teixeira	<i>Eugênio Teixeira</i>
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 001, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Cria e regulamenta o uso das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 1º São criadas Zonas Especiais De Interesse Social (ZEIS), que consistem em áreas destinadas a regularizar situações fundiárias já consolidadas e/ou para viabilizar projetos habitacionais populares.

Art. 2º Nas áreas definidas como Zona Especial De Interesse Social, são adotados os seguintes padrões urbanísticos:

- I - Taxa de ocupação máxima (TO): 0,70 (zero vírgula setenta);
- II - Índice de aproveitamento máximo (IA): 2,00 (dois vírgula zero);
- III - Testada mínima do lote: 5,00m (cinco metros);
- IV - Área mínima do lote: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- V - recuos frontais: mínimo 4,00m (quatro metros);
- VI - largura mínima de vias urbanas: 10,00 (dez) metros, com passeios públicos de 2,00 (dois) metros em cada lado, resultando em pista de rolamento mínima de 6,00 (seis) metros;
- VII - faixa não edificável mínima a observar nas margens de cursos d'água: 5,00 (cinco) metros, desde que inexista risco de inundação e admitindo-se o uso parcial desta faixa para vias urbanas, sempre condicionado a licenciamento ambiental prévio quando inferior a 15,00 (quinze) metros ou envolver área alagadiça.

Art. 3º São declaradas como Zona Especial De Interesse Social as seguintes áreas, conforme Mapa em anexo, integrante desta Lei:

- I - Vila São Lucas;
- II - parte da Vila Oriental compreendendo: a) Rua Ruas Minas Gerais, entre as ruas São Paulo e Pernambuco; b) Rua Agnelo Senger, entre as ruas São Paulo e Pernambuco; c) Rua Pernambuco entre as ruas Minas Gerais e Agnelo Senger; d) Rua São Paulo, entre as ruas Minas Gerais e Agnelo Senger;
- III - parte da Vila Dileta, conhecido como Beco da Ipiranga, fundos Abrigo Municipal Professora Odila, em torno do antigo campo do Farroupilha;
- IV - Bairro Vargas, local conhecido como Baixada do Caic;
- V - Bairro Floresta, local conhecido como Beco da Cuiabá;
- VI - Rua Carlos Afonso Fennix em toda a sua extensão, Rua Romeu Gomes da Silva em toda a sua extensão, Rua Travessa Vitória, Loteamento Nei Kerber e Avenida Pátria trecho entre Rua Itaqui e Rua Olmiro Ramos;
- VII - Vila Medianeira, extensão da Rua Bernardo Paz entre as ruas Cel. Peri Sampaio de Quadros e prolongamento da Rua João Olaneck, prolongamento da Sanga do Aquático entre as Ruas Décio Martins da Costa e João Olaneck;
- VIII - Vila Medianeira, trecho que compreende como Prolongamento da Rua Eça de Queiros;
- IX - Vila Esperança, Rua Felix Guerra e Rua Afonso Branda;
- X - Vila Nova Ouro Preto;
- XI - Loteamento do Aeroclube e Planalto, Loteamento Cantares;

XII - loteamentos irregulares estabelecidos nas vilas Santa Terezinha e Fey, nos trechos compreendidos entre o prolongamento da rua João Pedro da Silva, nas proximidades da pista do aeroclube e ao longo da sanga até a rua Fernando Ferrari e até o ponto de início da rua João Pedro da Silva;

XIII - Vila São Pedro, trecho que compreende entre as ruas Fernando Abott e Euclides da Cunha, no prolongamento da sanga;

XIV - Vilas Braganholo e Dea, trecho de sanga que compreende entre as Ruas Felipe Camarão e David Canabarro;

XV - Vila Aurora e Princesa, prolongamento da sanga entre as Ruas David Canabarro e Felipe Camarão, trecho compreendido como Baixada da Princesa ao quais se denomina Beco Rua Iracema, Beco Beira Rio, Beco Rua da Paz, prolongamento Avenida Assis Brasil, prolongamento da Rua Vera Cruz que se compreende entre as Ruas Mirim e São Tomé;

XVI - Vila São Miguel, área no prolongamento da Viação Férrea que compreende as Ruas Raul Pilla desde a Rua Mal Hermes até seu final; e Avenida Mal. Castelo Branco, desde a Avenida São Bento até a Rua Aparício Nunes, prolongamento da Avenida Mal. Castelo Branco até Mal. Hermes;

XVII - Vila Alvorada, trecho que compreende a Rua Nilo Pertile e prolongamento da Rua Nestor Sampaio de Quadros com adjacências para a sanga;

XVIII - Vila Conceição, prolongamento da sanga que vai desde a Rua Caetés até a Rua José de Alencar no Bairro Laranjal;

XIX - Vila Alegre;

XX - Vila São Sebastião;

XXI - Vila Sassi, prolongamento da Rua Arthur Bernardes, que compreende entre as Ruas Luis de Camões e Mal. Hermes na Vila Fábio, trecho que atinge área conhecida como Baixada da Sassi que tem como Ruas Berlim, Rua Itália, Rua Padre Reus, trecho da Rua Padre Gusmão, desde a Rua Almirante Barroso e Rua Itália;

XXII - Vila Hípica, Rua Padre Gusmão desde a Rua Belo Horizonte até a Rua Maceió;

XXIII - Vila Nossa Senhora Aparecida;

XXIV - Vila São Jorge, Loteamento Passo da Areia, trecho da Rua Fernando Ferrari que compreende desde a Rua Gaviões até a Rua Ernesto Keller e Rua Dr. Alberto Velho de Souza desde a Rua Minuanos; quadra entre as ruas Dr. Alberto Velho de Souza, Rua Ernesto G Keller, Rua Fernando Ferrari e Rua Minuanos;

XXV - Vila Ouro Preto, trecho da Rua Leonel Rocha desde a Rua Alfredo Closs até Rua Afonso A. Loss, Rua Afonso Antônio Loss desde a Rua Leonel Rocha até a Rua Albino Feldmann;

XXVI - Prolongamento do Bairro Sommer, compreendendo as áreas entre as sangas do Clube Comercial e sanga proveniente do Bairro Floresta, inclusive o denominado Loteamento Sommer II;

XXVII - Área na Rua Antônio José Barlete, antiga área do Daer, no bairro São João.

XXVIII - Área na Rua Pernambuco, entre as Ruas Espírito Santo e Ceará, divisa com a Escola Vocacional Nossa Senhora de Fátima.

Art. 4º Passarão a integrar automaticamente as Zonas Especiais de Interesse Social:

I - Quaisquer áreas que o Município venha a adquirir para fins de realização de projetos habitacionais populares;

II - Áreas particulares para as quais houve autorização especial de promoção de projetos habitacionais populares, nos termos do Art. 5º.

Art. 5º Para a concessão de autorização especial de promoção de projeto habitacional popular por particulares devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Quando for o caso, apresentação de projeto de desmembramento ou loteamento da área, que atenda os requisitos das leis urbanísticas vigentes e admitindo-se a redução de padrões conforme disposto no Art. 2º desta Lei;

II - Quando for o caso, apresentação de projeto de construção de apartamentos populares, conforme normas do Código de Obras;

III - Quando for o caso, apresentação de planta-padrão de casas populares, conforme normas do Código de Obras;

§ 1º O projeto poderá ser apresentado individualmente ou em consórcios por pessoa física, pessoa jurídica, cooperativa habitacional, entidades assistenciais ou outras organizações interessadas em habitação popular;

§ 2º Sempre que o projeto envolver desmembramento ou loteamento, caberá ao empreendedor executar a infraestrutura urbana mínima requerida, que consistirá de implantação de redes elétrica e de abastecimento de água, bem como de abertura de vias e, no mínimo, encascalhamento; além disso, nas áreas em que é possível a canalização de esgoto cloacal, também a respectiva rede deverá ser construída.

§ 3º O empreendedor deverá apresentar provas de capacidade econômica e financeira para desenvolver o projeto, podendo o Município exigir garantias compatíveis, nos termos legais.

§ 4º Cada projeto será submetido à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor que recomendará ou não sua aprovação e eventuais ajustes considerados necessários e submeterá à aprovação final do Prefeito Municipal, que o fará através de Decreto.

§ 5º Mediante prévia autorização legislativa a cada caso, poderá o Município oferecer apoios técnicos, materiais ou financeiros para o desenvolvimento de projetos de habitação popular nos termos deste artigo.

Art. 6º Nas Zonas Especiais De Interesse Social fica o Poder Executivo autorizado a:

I - promover ações de regularização fundiária;

II - desenvolver projetos de urbanização e de habitação com redução das exigências urbanísticas, observando, porém, os padrões urbanísticos definidos no art. 2º desta Lei e os limites determinados pela legislação federal e normas ambientais sobre o assunto.

Parágrafo Único. Quando das ações executadas resultarem valores a receber pelo Poder Público, a arrecadação resultante será destinada ao Fundo Municipal de Habitação para posteriores investimentos em melhorias habitacionais nestas ou em outras áreas a serem definidas.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 04 de abril de 2011.



AYLTON MAGALHÃES,
Prefeito.

SEPLAN/DDV