

**RELATÓRIO DO DEBATE REALIZADO NA AUDIÊNCIA PÚBLICA
REFERENTE ÀS PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES
DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE LINHARES – PDM:
LEI COMPLEMENTAR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
E LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Participante: José Pedro Zamborlini

Colaboração: não vi na explanação definição de taxa de ocupação. Com a taxa de ocupação pensada fica viável a aplicação do coeficiente de aproveitamento 4 para o gabarito máximo de 10 pavimentos? Não seria interessante reduzir o gabarito de forma mais gradativa, ou seja: 10-8-6-4.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianelli, disse que o que foi apresentado foram somente as alterações. Quanto a taxa de ocupação, se a definição está na lei, deve-se reportar a ela.

O Sr. José Ildo Fiorot, explicou que a legislação estadual e que trata de taxa de ocupação. A legislação municipal não disse expressamente, apenas trata da taxa de permeabilidade, sendo que esta varia de acordo com o tamanho dos lotes. Terminou dizendo que a legislação estadual quando trata de taxa de ocupação, está se referindo apenas a parte edificada, para o Município isso é um pouco diferente, pois se considera tudo que permeabiliza o solo, como por exemplo, caixa de passagem, fossas.

Em relação ao segundo questionamento, o Secretário Municipal de Planejamento, disse que não dá para responder, mas que se a taxa está colocada dessa forma é porque a Comissão entendeu ser viável. Quanto ao gabarito gradativo é uma colocação que poder ser avaliada posteriormente.

Réplica: a dúvida é no sentido de ele não viu qual a taxa de ocupação máxima permitida E sendo assim, será que o coeficiente de aproveitamento 4 é viável para aéreas contempladas, visto que são áreas já ocupadas e com dimensão pequena.

O Sr. José Ildo Fiorot, disse que para se alcançar o coeficiente de aproveitamento 4, este não é analisado isoladamente, mas conjuntamente com diversos outros aspectos, como os outros parâmetros urbanísticos que são aplicados, de acordo com as características dos lotes.

O Sr. Rodrigo Damiani explicou que o coeficiente de aproveitamento foi alterado em razão de estudos e o clamor da população, e que quanto a viabilidade, esta será constatada quando da aplicação do coeficiente, sendo que, caso não seja o índice ideal, poderá ser revisto.

Participante: Nanci Cruz

Colaboração: os afastamentos laterais definidos na Lei 2624 não levam em consideração a altura da edificação o que inviabiliza a ventilação e iluminação natural. Exemplo: um edifício de 10 andares ficaria com um recuo de 1,5 m x 30 metros de altura, os primeiros andares não terão iluminação e ventilação suficientes. Deveríamos seguir os estudos feitos pela PNEF de Vitória, apresentado em reunião com a participação do CREA que leva em consideração pelo menos uma hora de sol por dia em cada apartamento. A falta de ventilação desvaloriza os imóveis. Não concordo com a proposta.

Participante: Nanci Cruz

Colaboração: exemplifique na área de dinamização I: como ficam a ventilação de um edifício no lote de 360m² (12 x 30m) 10 pavimentos? Como vão ficar de acordo com as propostas apresentadas as áreas de ventilação e iluminação dos apartamentos do 1º andar? Quantas horas de luz/dia vão ter esses apartamentos?

Resposta às duas colaborações anteriores: o Sr. José Ildo Fiorot disse que a ventilação e iluminação não serão prejudicados, pois a situação exemplificada não ocorrerá no Município de Linhares, em razão da dimensão dos lotes.

Participante: Regina Maria Ruschi

Colaboração: que a exemplo de outras leis de uso e ocupação do solo (do Município de Vitória, por exemplo), o gabarito permitido (máximo) tenha relação com os demais índices urbanísticos. Exemplo: que a medida que sejam permitidos mais andares, sejam exigidos maiores afastamentos. Isto permite dentre outras melhorias, uma melhor aeração da cidade que não seria formada PR um “paredão” de andares.

Resposta: o Secretário de Planejamento, Bruno Marianeli, disse que o que foi explicado anteriormente pelo Sr. José Ildo, deixa claro que quanto mais alto os edifícios mais ventilação terá.

Réplica: que se permitam mais andares, desde que se tenha um limite de andares estipulado e se exija maiores afastamentos, para uma melhor aeração da cidade.

Participante: Nanci Cruz

Colaboração: Lei 2624/ item 3 a inclusão de indústrias com até 360m² está em desacordo com a Lei 2454/2005 – seção III – art. 49 parágrafo 1º - que diz “preservar e proteger as áreas estritamente residenciais e áreas verdes”. Não concordo com essa inclusão de indústrias em áreas residenciais. Acho que devem ser propostos locais adequados para as indústrias, esse item ficou soto na lei. Faltam áreas industriais para a cidade.

Não houve manifestação quanto ao assunto.

Participante: Nanci Cruz

Colaboração: a população consegue definir e identificar as áreas de APP (inclusive com os recuso de 100m) no mapa apresentado? Favor mostrar um exemplo: rua Jonas Lopes no bairro Três Barras, próximo ao Rio Pequeno. Solução: os mapas devem ser aumentados por bairro e com inserção de nome de ruas e áreas de APP.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli, disse que no mês de janeiro de 2012 será possível consultar no mapa um determinado lote e saber o que pode ser construído nele, qual o uso atribuído ao local.

Participante: Alice Mondin

Colaboração: anexo V da Lei de Uso e Ocupação – há um asterisco que define que alguns critérios serão definidos em projeto específico. Sugiro que o Município estabeleça prazo para elaboração de tal projeto.

Resposta: a Procuradora Geral do Município, Nádia Lorenzoni Menelli, disse que essas áreas são de expansão urbana, não são áreas para serem usadas de imediato. São áreas de planejamento do Município reservadas para que seja possível expandir-se, depois de a sede encontrar-se toda ocupada. Por isso que ficou como projeto específico, pois não há urgência em sua ocupação.

Réplica: qual o critério utilizado caso alguém faça um pedido de ocupação dessas áreas?

A Procuradora Geral do Município, explicou que será verificada a infra-estrutura, a viabilidade do empreendimento na área de expansão, ou seja, uma análise da estrutura da região. Sendo possível a ocupação da área, será editada a lei, caso contrário, o PDM dá a possibilidade de se usar os parâmetros específicos da área limdeira.

Participante: Alice Mondin

Colaboração: Com relação às áreas de consolidação I e II e dinamização será permitida instalação que não cause impacto ambiental. Não fica claro, porém, se se trata de atividades que não necessitam de licenciamento ambiental ou que tenham baixo potencial poluidor.

Resposta: o Secretário de Meio ambiente, Lucas Scaramussa explicou que não se está trazendo indústrias para área de consolidação I e II, mas apenas se permitindo o que já era permitido, mas de acordo com o CNAE, respeitando o porte e o potencial poluidor.

Réplica: a redação da lei deveria conter as que sejam definidas pelo CNAE com porte e potencial poluidor baixo.

Participante: Waldir Durão

Colaboração: prosseguir o corredor de comércio e serviços até o entroncamento do trevo de povoação.

Não houve manifestação quanto ao assunto.

Participante: Nilson Freire

Colaboração: sugestão para que o afastamento lateral de 12,5% dos dois lados seja aplicado para lotes superiores a 13 metros, já que temos lotes de 12,5 x 20m no bairro Lagoa do Meio e 13 x 30m nos Três Barras.

Esse assunto já foi discutido no início dos debates.

Participante: Nilson Freire

Colaboração: seria coerente observar a data do parcelamento do solo x criação da lei federal no caso do afastamento de 15m. Existem lotes não edificadas próximo do centro com 23m, tirando 15m ficaria apenas 8m.

Participante: Alice Mondin

Colaboração: na lei de parcelamento, a manutenção da zona de amortecimento no entorno de corpos d'água soma 15m à área de APP ou trata-se da própria APP? No caso de se tratar de APP (Lei Federal – Código Florestal), sugiro que seja feita menção a lei federal, assim, caso esta sofre alteração, a lei municipal não necessitará ser readequada.

Resposta as duas colaborações anteriores: o Secretário Municipal de Meio Ambiente, Lucas Scaramussa disse que 15m são após APP. Acontece que algumas APP's estão dentro de alguns lotes. Desde a Lei Orgânica Município, PDM, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, estes 15m vem sendo resguardado, pois retirar os 15m pode-se inviabilizar o acesso ao complexo do Município.

Réplica: O Sr. Nilson Freire disse que ele está se referindo a área da BR e que deve ser observada a área consolidada.

O Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli, disse que a Lei Federal deve ser observada, ou seja, não há como reduzir o afastamento de 15m.

Réplica: a Sr^a Alice Mondin, disse que o seu questionamento está voltado para a redação da lei, pois não havia ficado claro que os 15m eram após a APP.

O Secretário de Meio ambiente, explicou que a redação esta dessa forma, pois as áreas de paisagismos estão definidas no Plano Diretor e nesta lei a redação esta clara.

Participante: Nirson Schowambach

Colaboração: a indústria do vestuário não deveria ter uma atenção especial? Visto que não se trata de atividade poluidora, emprega mão- de- obra feminina, se trata inclusive de uma área social, pois emprega mão-de-obra que ficaria ociosa, faturamento baixo por emprego gerado, inviabiliza instalação em pólo industrial. A Câmara Setorial (FINDES) já está trabalhando diante do governo estadual para tornar a indústria do vestuário como área social, contribuindo como menos impostos.

Não houve manifestação quanto ao assunto, o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli agradeceu pela contribuição.

Participante: Nilson Freire

Colaboração: a zona de dinamização II deveria contemplar áreas fora das vias coletoras. É mais interessante para edifícios residenciais.

Participante: José Rogério Arivabene

Colaboração: apresentar descrição dos pontos da poligonal das áreas dos anexos I e II.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que no mapa a questão estará toda definida.

O Sr. José Ildo Fiorot acrescentou que como o novo sistema que vai ser disponibilizado, SIG – Sistema de Informações Georeferenciada, implica que todo o mapa estará georeferenciado, ou seja, aonde o quer que seja clicado aparecerá às coordenadas.

Participante: Luciana Adami

Colaboração: no cálculo de vagas de garagens a área a ser considerada é a “área construída” ou “área computável”?

Resposta: o Sr. José Ildo Fiorot explicou que será a área construída, que para efeito de aprovação de projeto a área de garagem é contada como construída, mas não é considerada na hora de calcular a quantidade de vagas.

Réplica: não ficou claro se na hora de calcular será considerado a área total da construção ou a área computável.

O Sr. Rodrigo Damiani disse que será considerado área vinculada à atividade.

O Sr. Secretário de Planejamento, Bruno Marianeli solicitou, caso seja possível, que as pessoas encaminhem a Comissão sugestões que possam melhorar esta redação.

Participante: Vagner Mosquini

Colaboração: os artigos 15 e 16 usam metodologias diferentes para cálculo do coeficiente de aproveitamento. Ambos tratam da mesma situação e deixam dúvidas quanto ao cálculo que deve ser adotado.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que se houve conflito será alterado.

Participante: Basílio Monteverde Netto

Colaboração: que serviços principais possam ser mudados para bairros, tipo auto-escola.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que a questão será avaliada.

Participante: Alice Mondin

Colaboração: citar que usos para a área de expansão urbana sejam aprovados ou não a partir de interesse estratégico do Município é extremamente subjetivo. Sugiro que ao menos sejam definidas macrozonas com macroatividades.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que a questão já foi comentada.

Participante: Guthierre Buzatto Ferreira

Colaboração: sobre o tamanho mínimo dos lotes ser de 360m². Isso abrange também regiões com farias, Guaxe, Povoação, etc? Pois, no Farias tem um loteamento com lotes de apenas 200m².

Resposta: existe a possibilidade no Município de Linhares que sejam feitos loteamentos com lote de até 150m, é caso de lote de interesse social. Assim, dependendo do uso é possível que sejam feitos loteamentos com lotes menores.

Participante: João Batista O. Silva

Colaboração: refletindo a opinião de diversos empreendedores, sugerimos que a área mínima dos lotes 250m² ao invés de 360m². E o coeficiente das áreas central seja elevado para 6.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que parte da colaboração já foi contemplada, ou seja, o gabarito elevado para 06.

Participante: Roberto Forner Júnior

Colaboração: sugestiona-se alteração do §2º do art. 28 da Lei de Uso e Ocupação do solo para: os casos de uso permitido, porém com ocupação, uso ou forma de operação que cause tendente lesão ao direito de vizinhança, à saúde, ao sossego e a segurança ou implique em possível impacto ambiental devem ser levados...

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que está ampliando a questão do impacto ambiental. Isso será levado a Comissão para análise.

Participante: Carlos Jacques Mazzei Ferreira

Colaboração: criar comissões para projetar desenvolvimento turístico do Pontal do Ipiranga e adjacências.

Participante: Regina Maria Ruschi

Colaboração: que a área do entorno da pracinha antiga de Linhares, o verdadeiro centro da cidade, onde ela nasceu, como área de dinamização I, não deixando que ela se desvincule da revitalização do centro.

Resposta: o Sr. Rodrigo Damiani explicou que na audiência passada, a Comissão foi questionada no sentido contrário, de que não há lei específica protegendo a história de Linhares. Nesta área e possível edificações com até 04 andares e que está situação parece ser mais adequada àquele local.

Participante: Robson Guimarães do Valle

Colaboração: incluir áreas no entorno da Praça 22 de Agosto, que tenham metragem superior a 1500 m², como incluídas na área de dinamização I, para que seja possível empreendimentos com gabarito de 10 andares. Isso permitiria melhor aproveitamento da área.

Participante: Maria Regina Fregona

Colaboração: definir lotes de esquina. Considerando que lote de esquina deve ter tratamento diferenciado por possuir duas frentes, proponho uma definição mais clara, para o estabelecimento dos afastamentos e recuos.

Não houve manifestação quanto ao assunto.

Participante: Maria Regina Fregona

Colaboração: art. 31 usos: permitido residencial multifamiliar, já que cidade está quase na sua totalidade nesta zona (consolidação I). Colorir somente o bairro que é residencial, como exemplo bairro Colina.

Não houve manifestação por parte da equipe técnica da Comissão.

Participante: Nedson Dalla Bernadina

Colaboração: como os empreendimentos inseridos no perímetro urbano poderão ser modificados ou ampliados se os mesmos só tiverem viabilidade econômica onde já estão inseridos atualmente.

Resposta: a Procuradora Geral do Município, Nádia Lorenzoni Menelli explicou que os empreendimentos já consolidados, ou seja, que possuem direito adquirido, não serão prejudicados, mas qualquer ampliação neles devem ser obedecidos os critérios do PDM e demais legislações vigentes à época.

Participante: Nilson Freire

Colaboração: como entender que o Município reconhece a legalidade do imóvel consolidado e no parágrafo seguinte proíbe a expansão do mesmo.

Resposta: a Procuradora Geral do Município, Nádia Lorenzoni Menelli disse que a resposta a esta manifestação é no mesmo sentido da anterior.

Participante: Fransele Poubel Broseguini

Colaboração: concordo com a nova mudança na Lei 2624 onde empreendimento aprovado anteriormente não ser penalizado por uma lei atual.

Resposta: a Procuradora Geral do Município, Nádia Lorenzoni Menelli explicou que não há essa possibilidade. Nenhuma lei posterior poderá retroagir para prejudicar algo já consolidado. Em relação à situação do Fonte Grande, este loteamento enfrenta dificuldades, pois foi aprovado em desacordo com a legislação, sendo assim não gera direito adquirido.

Participante: Carlos Augusto de Carvalho

Colaboração: solicitação de adequação de área rural para área urbana de minha propriedade as margens da BR 101, Km 156, entre Bebedouro e Linhares com área rural de 124 hectares.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli explicou que a contribuição é no sentido de que o perímetro urbano seja estendido até a essa área. Esta questão deve ser avaliada.

Participante: André Giubert Guardia, Paulo Ventorim, Francisco Luiz Passos Nunes, Carlos Alberto Miguel, José Rogério Arrivabene, Luciana Adami, Nilson Freire e Vagner Mosquini

Colaboração: que as modificações sejam votadas pelos presentes, demonstrando a vontade da maioria.

Resposta: o Secretário Municipal de Planejamento, Bruno Marianeli disse que o regimento interno e a legislação não prevêm nada sobre este assunto. A audiência pública tem a finalidade de dar ciência à população sobre as modificações e colher colaborações.

Participante: Ieda Guimarães

Colaboração: que na área do entorno da lagoa do meio seja mantida somente a área de preservação para que não penalize os que mantiveram a sua preservação até então e beneficie os que já a destruíram. Que seja dado aos que a preservaram até então um tratamento mais justo.

Participante: Fransele Poubel Broseguini

Colaboração: uma área que já suporta grande parte em APP não existe razão de penalizá-la como introdução em interesse paisagístico.

Participante: Gustavo S. Marques

Colaboração: sugestão para que todas as áreas de paisagismo sejam chegadas, inclusive as que não forma objeto de alterações/revisões, antes da finalização deste processo e envio à Câmara. Existem áreas de mata nativa, registrada em escrituras particulares como reserva legal, que poderiam ser aproveitadas como paisagístico I e II inclusive intensificando o cunho ambiental, educacional e pesquisa para a sociedade com um todo.

Participante: Alice Mondin

Colaboração: para a definição da manutenção da área do Fonte Grande como sendo área de interesse paisagístico: há atributo ambiental/paisagístico exclusivo? Ou está área pode ser compensada em outro ponto da cidade? Considero que para esta questão o Município deva agir da mesma forma que agiria no caso de ocupações irregulares consolidadas em área de APP na área urbana. Pondero que a flexibilização neste caso deva ser justificada tecnicamente, não pode ser definida por opinião pública.

Participante: Walter Manhães de Andrade Júnior

Colaboração: delimitar a área de APP, enquadrada na legislação nacional anos anteriores. Como vou ficar após ter sido dividido e escriturado está área, sendo que estou na gleba entorno da lagoa? Área esta altamente valorizada comercialmente.

Participante: Cláudio Manhães de Andrade

Colaboração: não estaria incoerente permanecer como área de preservação paisagística a chamada área de amortecimento, já que possui a APP de 30 metros obrigatória, numa área de alto valor comercial as margens da BR 101, que é o principal corredor comercial hoje de Linhares.

Participante: Gilce Guimarães do Valle

Colaboração: solicito que a “Chácara Perobas” dos herdeiros de Agnelo Guimarães e Nair Durão Guimarães, se torne como área de consolidação II, permitindo o melhor aproveitamento possível deste terreno.

Participante: Bassini (Loteamento Dular)

Colaboração: tenho um loteamento anexo ao Fonte Grande em uma parcela destinada ao paisagismo. Porém este loteamento desde 2005 quando foi iniciado o processo, encontra-se devidamente legalizado junto ao IEMA. Inclusive contempla uma avenida (via expressa) com era previsto naquela época 35m de largura. A APP foi incluída dentro das regras exigidas. O loteamento é anexo ao início das casas do Linhares V. Solicito a inclusão desta área, loteamento, junto à área de paisagismo, uma vez que se trata de parcela menor do que a totalidade mostrada no mapa.

Participante: Rodrigo Paneto

Colaboração: sugerimos verificar a viabilidade de rever a área classificada como interesse paisagístico, localizada atrás do tiro de guerra até a TV-Norte, pois a referida

área não possui qualquer característica ambiental ou paisagística, bem como existem inúmeras áreas disponíveis nos Três Barras, inclusive próximas ao Rio Pequeno, e outras doadas ao Município.

Resposta às 09 colaborações anteriores: o Secretário Municipal de Meio Ambiente, Sr. Lucas Scaramussa, esclareceu primeiramente que áreas de interesse paisagístico não devem ser confundidas com as áreas de reserva legal, explicando que aquelas visam propiciar qualidade de vida, e não preservação de atributos do ecossistema do solo, de fauna e flora. Disse que o que foi proposto foi reduzir, assim como foi reduzido significativamente a da BR, de acordo com bacias hidrográficas, propondo-se a redução das áreas grandes que possuíam microbacias hidrográficas. Disse que na região do tiro de guerra, somente ficou a situada atrás deste, em razão de que o pensamento da Comissão foi levar em consideração que o Bairro Três Barras já um bairro prejudicado na questão de infraestrutura urbana ao longo dos anos, exemplificando que nele se encontra um loteamento não dotado de devida estrutura, entendendo que retirar a área de paisagismo do Três Barras seria penalizar o bairro, já que se trata de uma área pequena, sendo que daria para desapropriar e fazer uma linda área de paisagismo. Esclareceu que o paisagismo I não foi criado, pois já existia, não havendo proposta de alteração para os quinze metros porque consta em toda legislação, inclusive na Lei Orgânica do Município.

Comentário: o Sr. Ciro, jornalista, disse que há a projeção de que nos próximos vinte anos Linhares cresça tornando-se uma cidade do porte de Governador Valadares, com cerca de 270 a 290 mil habitantes.