

Reunião do Conselho Municipal do Plano Diretor e Urbanismo

08.03.2023

Aos oito dias do mês de março de dois mil e vinte e três, as oito horas e meia da manhã, de maneira remota, reuniram-se os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor. As pautas do dia foram as seguintes:

- Apreciação do EIV da empresa DAAS NORDESTE CALÇADOS E ARTIGOS S/A;
- Apreciação da solicitação de isenção EIV da Rosval, próxima ao Kaihatsu;
- Apreciação da projeto de Lei que autoriza o uso de imóveis comerciais por indústrias;
- Apreciação do pedido de ampliação do Condomínio Vista da Serra;
- Apreciação Projeto do Projeto de Lei 089/2022 e do Lei 08/2023

Inicialmente o presidente César cumprimenta a todos os presentes. Cesar, dando início aos trabalhos, passa a palavra para o Sr. Ricardo da empresa Portal Life, que junto com o Arquiteto Neemias, apresentou o estudo de impacto de vizinhança para a ampliação da empresa DAAS NORDESTE CALÇADOS E ARTIGOS S/A. Ricardo começa dando o panorama geral da localização do empreendimento e explicando que na área em questão já existem hoje três prédios (2.477,00m²) e a intenção da empresa é construir um quarto prédio no local. Neemias salienta que o uso atual dos pavilhões é de tecelagem e a ampliação é para aumentar esse mesmo tipo de trabalho. Ricardo informa que os prédios terão estação de tratamento de efluentes própria e que o aumento de carga elétrica não demandará novas redes de abastecimento de energia. Também informa que as vias existentes que dão acesso comportam os novos fluxos. Ainda, segundo o estudo apresentado, a rede existente atualmente de escolas, postos de saúde, segurança pública, comércio, não teriam aumento significativo de demanda. Quanto a ruídos gerados, resíduos gerados, consumo de água, consumo de energia, telefonia, o estudo garante que não haverá problemas significativos com a instalação do novo prédio. Ao final da apresentação, o presidente César pergunta a Secretaria Denise de quem partiu o encaminhamento e é informado de que tal procedimento foi solicitado pelo DPU, sendo que essa etapa é obrigatória para aprovação do EIV.

Andreia comenta que, segundo a Lei do Plano Diretor, o EIV deve antes ser analisado pelo DPU e que pode haver audiência pública caso seja solicitado pela comunidade. Sendo assim, a participação do conselho é complementar a análise pela municipalidade, na figura do DPU. Andreia também comenta algumas incongruências no EIV, quando ele trata de “projeto habitacional”, de vegetação nativa/exótica, da falta do encaminhamento

em conjunto das ARTs/RRTs. Ainda comenta que falar que não existe impacto não caberia no local, sendo que sempre haverá alguma espécie de impacto, mesmo sendo possível a sua mitigação. Ricardo concorda com as observações da Andreia e ainda solicita que sejam a ele e ao Neemias os apontamentos para as correções no EIV. Depois, Ricardo fala que é a primeira vez que é passa por uma apresentação de EIV para um conselho municipal e comenta que entende que a aprovação do mesmo é de competência da municipalidade.

Rodrigo questiona a área do empreendimento, uma vez que a mesma não aparece no EIV, sendo essencial para a análise de todo o projeto. Também questiona se a área de preservação permanente existente nos arredores afeta a nova edificação e de que, se o terreno já sofreu movimentação de terra, que sejam anexadas as licenças para tais serviços, já que para tais trabalhos o projeto da nova edificação deve estar já aprovado pelo DPU e também se esse corte/aterro afeta a APP e caso aconteça, como isso acontece. Ricardo faz o questionamento para Rodrigo no sentido de entender o que poderia ser ainda apresentado e nisso Neemias comenta que todos os projetos foram encaminhados ao DPU e podem encaminhar cópia dos mesmos ao Conselho. Os representantes da empresa então esclarecem que a área da matrícula é de aproximadamente treze mil metros quadrados, que existe hoje lá construído uma área de aproximadamente dois mil quatrocentos e setenta e sete metros quadrados e que a ampliação seria de mais quatro mil cento e oitenta metros quadrados, totalizando uma área construída final de aproximadamente seis mil seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados. Luíza então pede a palavra e fala que no código de obras, no artigo 55, que trata sobre o EIV, é dito que o EIV dependerá de aprovação do município, mediante a anuência do Conselho do Plano Diretor. Bruna então pergunta como foram feitos os questionários com os vizinhos, citados no EIV. Ricardo comenta que não foram efetivamente feitos questionários, mas sim, análises que indicariam que os vizinhos não seriam influenciados diretamente pelo novo empreendimento. Bruna então saliente que seria importante retirar a parte que fala em entrevistas/conversas com vizinhos do EIV apresentado. O presidente Cesar ressalta então que, como empresário, é muito interessante ver novos empreendimentos, como o de tecelagem, surgindo na cidade de Ivoti. Fernando, pedindo a palavra, pergunta se o EIV foi analisado ou aprovado pelo DPU, uma vez que tal informação não ficou clara anteriormente. Renato então explica que, de acordo com o artigo 55 da lei do plano diretor, a aprovação do EIV é feita em conjunto com o conselho, a aprovação acontece com a anuência do conselho. Fernando diz que, de acordo com seu entendimento, a análise a aprovação do EIV deveria ter sido feita antes pelo DPU, cabendo ao conselho apenas a anuência de tal



aprovação. Como encaminhado, segundo Fernando, o Conselho do Plano Diretor fica com uma responsabilidade maior do que a devida. Renato então comenta que sempre as aprovações dos EIV passaram pelo Conselho, sendo esse o padrão de encaminhamentos e que a forma de mudar tal regramento seria então mudar a legislação que trata desse assunto. Ainda informa que após a ata e anotações pertinentes, os proprietários serão apontados das correções a serem feitas. Rodrigo comenta que tal discussão de qual o caminho correto para aprovação do EIV talvez seja motivado por uma confusão/insegurança jurídica e que o que deveria de fato ser feito é um decreto/instrumento que esclareça o que deve conter o EIV solicitado, o que facilitaria a sua análise e o tornaria mais efetivo.

Cesar então encerra essa pauta dando início ao segundo assunto que é a isenção de apresentação de EIV para a empresa Rosval, localizada em frente ao Loteamento Industrial Kaihatsu, na Colônia Japonesa. Denise então começa a explicar que como fica próximo ao Kaihatsu e como os pavilhões a serem edificadas, ainda não possuem uso definido, ficaria incompleto o EIV apresentado. Cesar informa que em reuniões passadas, tratou-se de casos análogos, como se trata com as aprovações de PPCIs por parte dos bombeiros, onde é exigido a apresentação do documento somente para emissão do alvará da empresa, não para a construção, uma vez que não possui o uso ainda definido. Denise comenta que entende que, tendo em vista a posição da área, já com zoneamento indústria, lindeira ao Loteamento Kaihatsu, seja viável a isenção do EIV para a construção dos prédios da Rosval, ficando tal documento necessário apenas para a emissão do alvará da empresa que será instalada no futuro. Em consulta a atas antigas foi verificado que ficou definido que o EIV fica de ser encaminhado quando da definição do uso, para emissão do alvará da empresa que se instalará no prédio. Roseane ressalta que não é uma isenção de EIV, já que para isso seria necessário mudança da Lei, mas sim postergar a entrega do documento para quando a definição do uso do prédio. Renato então fala que será adicionado ao cadastro do lote em questão que para a construção dos prédios o EIV não se fará necessário, ficando condicionado a apresentação do Estudo quando da definição de quais empresas forem se instalar nos prédios.

Cesar então dá início a conversa sobre o terceiro tópico da pauta, a apreciação do Projeto de Lei encaminhado, que trata do uso de imóveis comerciais para indústrias de pequeno impacto. Denise, com a palavra, comenta que tal projeto de lei vem para facilitar a viabilidade de instalações de empresas de baixo impacto em Ivoti. Explica que hoje uma padaria pode se instalar num prédio de uso comercial, mas uma empresa têxtil não, tendo em vista que um não se trata de indústria, mas outro sim, mesmo sendo de baixo impacto. Ressalta que as empresas novas a se instalar deverão respeitar todas as demais legisla-



ções vigentes, como as que falam sobre ruído e ambientais, isso tudo respeitando também a legislação referente ao zoneamento municipal. Nesse momento o presidente Cesar coloca o item em discussão e sem mais apontamentos o mesmo é aprovado pelos membros do Conselho.

Dando início a quarta pauta do dia, que seria a análise ao pedido de aprovação da ampliação do condomínio Vista da Serra, tendo em vista a nova Lei estadual que aumentou para trinta hectares a área mínima para condomínio desse tipo. Após explicações de onde é a área em questão, que ela seria limite de município, final de área urbana, Andrea comenta que a tempos atrás se deu início sobre a conversa da alteração da Lei Municipal que hoje, em vigência em Ivoti, autoriza condomínios com até três hectares. Elizabeth então comenta que atualmente, após a alteração da legislação estadual, apenas em três casos a Metropolan precisaria anuir com a instauração de condomínios: maior que cem hectares, quando dentro de mananciais ou quando em divisas municipais. Tiago traz a preocupação de que nesse condomínio a autarquia de água municipal têm hoje uma certa dificuldade e realizar a manutenção/medição da água, por ser um condomínio fechado. Saliencia que o ideal seria que a medição de água deveria ser através de uma macromedição e que a responsabilidade da medição interna deveria ser do próprio condomínio. Rodrigo então salienta que, como essa área vai até a divisa com a cidade de Lindolfo Collor, esse é um caso que precisaria de anuência da Metroplan. Cesar então solicita que sejam encaminhados mais dados, como mapas e pré-projetos para melhor análise da solicitação. Andrea então complementa que o Conselho não deve ficar analisando caso a caso, mas sim se voltar para alteração da Lei Municipal de condomínios. Nesse sentido Elizabeth traz a preocupação de que o tamanho máximo do condômino deveria ser o tamanho máximo do quarteirão estruturador da cidade, visando minimizar os impactos urbanísticos de um empreendimento deste porte. Cesar então encerra essa pauta, colocando que o conselho pode, numa reunião futura, analisar os novos mapas e projetos apresentados pelo empreendedor, mas lembrando que a Lei atual não permite essa ampliação.

O presidente Cesar então dá início a próxima pauta que se trata da análise do projeto de lei 089/2022, que autorizaria a Associação Palmares Piscina Clube a construir sobre o recuo de jardim e de recuo viário, além de autorizar a construção de muro com mais de um metro nos recuos e alinhamento do lote. Cesar comenta que pretendia nem colocar em pauta, tendo em vista ser um projeto de lei que visaria uma aprovação muito específica e que ainda geraria bastante discussão na Câmara de Vereadores. Complementa que na sequência, deu entrada para a análise o projeto de lei 08/2023, que autorizaria autorizada a aprovação de ampliações em edificações existentes, devidamente legalizadas à



época em que foram construídas, permitindo-se a manutenção do mesmo alinhamento predial. Ainda, tal projeto de Lei autorizaria, exigiria um Termo de Compromisso entre o proprietário e a prefeitura, onde o primeiro se compromete a demolir e remove, sem qualquer indenização a edificação no caso de alargamento efetivo da via em questão. Fernando demonstra, através de imagens, que a quadra coberta a ser construída, poderia ser colocada no outro sentido, rotacionando o projeto, sem afetar recuos existentes. Fernando então salienta que o recuo possui uma função de planejamento, além da função paisagística, de construção da cidade, sendo que diminuindo o recuo, perderíamos em qualidade ambiental/urbana. Cesar comenta que provavelmente a intenção da Associação Palmares é a cobertura da quadra existente, sem o custo da obra nova. Renato então, pedindo a palavra, comenta que o projeto de lei 08/2023 não se comunica com o projeto de lei 89/2022, sendo que a aprovação do projeto da Associação Palmares não utiliza o mesmo alinhamento de uma edificação consolidada já no recuo. Denise esclarece que se tratam de dois projetos de lei distintos. Fernando então já se coloca contrário ao projeto de lei 089/2022 e Nataniel ainda comenta que a justificativa desse projeto é praticamente inexistente. Após apresentação dos projetos de ampliação da Associação Palmares, é reiterado que o projeto de lei 08/2023 não se aplicaria a essa construção. Denise questiona que entende viável, uma vez que existe o termo de compromisso de que, caso necessário, poderia ser solicitado a remoção do prédio sem ônus ao poder público. Fernando então fala que indiferente do termo de compromisso, o recuo de jardim não deve ser passível de construção e além disso, existe a possibilidade de construção dessa nova estrutura, no outro sentido, sem atingir nenhum dos recuos existentes hoje no lote. Nesse contexto, estaria sendo privilegiada uma questão econômica de um ente privado, prejudicando o urbanismo da cidade. Roseane salienta que a nova edificação é uma construção nova, quando o projeto de lei 08/2023 trata de regularizações. Bruna fala que se existe outra possibilidade, não deveria nem ser pauta da reunião. Renato novamente ressalta que os projetos de lei 89/2022 e 08/2023 não se vinculam, principalmente com o projeto de ampliação da Associação Palmares.

O Presidente Cesar então encerra a reunião, marcando a próxima reunião para o dia 29/03, às 8:30 da manhã.

Sem mais, encerro a presente ata que será enviada por e-mail a todos que se fizeram presentes, e após confirmada e assinada pelo Presidente.

Ivoti, 08 de março de 2023.



PRESIDENTE