



www.goprojetos.arq.br

Demandas e sugestões de alteração do Plano Diretor. Iniciativas do Núcleo Gestor do Plano

Contrato nº 49/2020

Segundo Relatório



Maio 2020



EQUIPE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JERÔNIMO

EQUIPE FUNCIONAL DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Nome:	Função/Departamento:
Evandro Agiz Heberle	Prefeito
Julio Cesar Prates Cunha	Vice Prefeito
Maria da Conceição dos Santos	Secretário da Fazenda
Tiago dos Santos de Oliveira	Secretário do Esporte e Lazer
Maria Nazare dias Dorneles	Secretário de Educação
Luis Fernando Seixas Menezes	Secretário da Agricultura
Alessandra Streb Soares	Secretário de Governo
Fernanda Siqueira Teixeira	Secretária da Junta Militar
Ederson Pizio Lopes	Secretário da Saúde
Andra Regina de Abreu Azevedo	Secretário da Defesa Civil

EQUIPE FUNCIONAL DISPONÍVEL DA EMPRESA GO SOLUÇÕES EM PROJETOS.

Nome	Formação	Conselho/ Registro	Cargo/ Função	RRT ou ART
Vinicius De Tomasi Ribeiro	Arquiteto Urbanista	A41292-9	Coordenação Geral	RRT 9400946
Anderson De Tomasi Ribeiro	Advogado	OAB - 46896	Equipe Técnica	
Andre Mombach Weber	Economista	Corecon RS 5727-4	Equipe Técnica	
Angélica Ravizzoni	Arquiteta e Urbanista	233320-1	Equipe Técnica	
Cristiane Cassol Schvarstzhaupt	Arquiteta e Urbanista	CAU A 68021-4	Coordenação Técnica	RRT 9529294
Eliara Riasyk Porto	Eng. Civil	RS183671	Equipe Técnica	
Emilio Merino	Arquiteto Urbanista	A29180-3	Coordenação Técnica	RRT 9494861
Fabio Vanin	Advogado	OAB - 64874	Equipe Técnica	
Flavio Pauletti	Administrador	CRA/RS nº 046639	Equipe Técnica	
Giovana Cavion	Assistente Social-	CRESS 9534	Equipe Técnica	
Giovana Ulian	Engenheira Civil	CREA RS 128.241	Coordenação Técnica	
Lucas Tomazzoni Pinheiro	Arquiteto e Urbanista	A161504-1	Equipe Técnica	
Mario Juliano Gaertner	Engenheiro Ambiental	RS 144276	Equipe Técnica	
Nicole De Tomasi Ribeiro	Psicóloga	CRP 15170	Equipe Técnica	
Patricia Melotto	Assistente Social	CREES 5369	Equipe Técnica	
Taylor de Aguiar	Cientista Social	N. 133, fl. 23, livro G-21 (MEC)	Equipe Técnica	
Vadenilson Patussi	Geografo/ Geomensor.	RS134008/CGW	Equipe Técnica	ART 10743901



INTRODUÇÃO

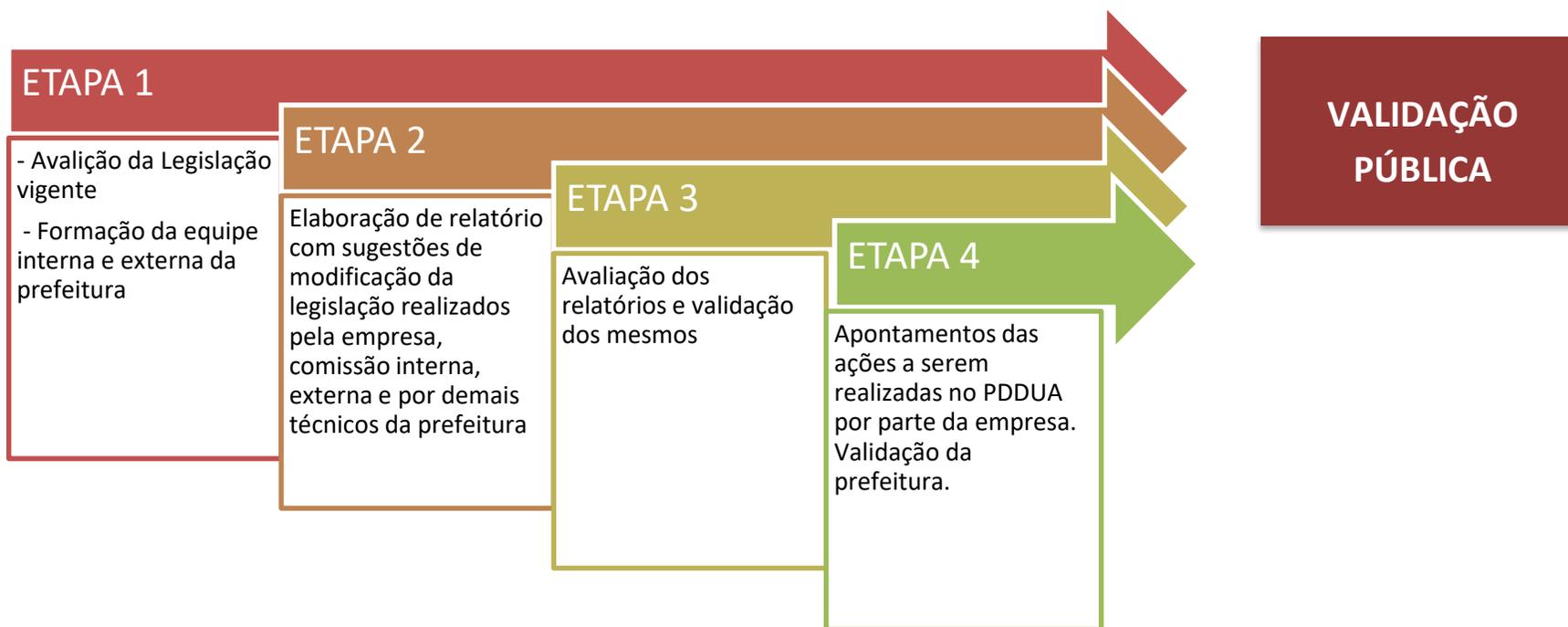
O presente documento apresenta as propostas de alterações que vem sendo discutidas durante o processo de revisão do Plano Diretor do município de São Jerônimo. Contribuíram com sugestões, além da empresa contratada, a comissão interna/externa e os departamentos da Prefeitura. O conteúdo é exposto através de dois quadros. O primeiro foi a avaliação das iniciativas realizadas com os integrantes da comissão interna e externa e o segundo foi a avaliação da empresa quanto aos itens exigidos do Ministério Público.

Nesta etapa, a empresa contratada avaliou todos os itens sugeridos pela comissão interna/externa e os departamentos da Prefeitura, emitindo posicionamento pelo acolhimento ou não de cada uma delas. A partir desses comentários, a empresa propôs as alterações no texto (de forma inicial), apresentadas no Quadro 1. Os integrantes da Comissão interna e externa terão a oportunidade de validar e tecer os respectivos comentários. As reuniões aconteceram em 5 (cinco) segundas feiras e foram realizadas por plataforma digital, ou seja, *on line*.



FLUXOGRAMA DE INFORMAÇÕES

As informações foram produzidas de acordo com o texto e os mapas existentes da legislação vigente. Os quadros a seguir – com suas respectivas informações - foram produzidos respeitando o seguinte fluxograma:





Município de São Jerônimo

Alterações no Plano Diretor – Sugestões do Núcleo Gestor e Retorno da Empresa Contratada

Quadro 1 – Propostas sugeridas pela comissão interna e externa do processo de elaboração do Plano Diretor

Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
1		POPULAR E EXPANSÃO 75m2 (5x15); INDUSTRIAL 300m2, SÍTIOS DE RECREIO 1000m2	Prova disto já faz vários anos que não temos investimentos em novos loteamentos.	Luis Fernando de Azevedo Becker	Parcialmente acolhido. É possível alterar lote mínimo da Área INDUSTRIAL para 300m2. O recomendado para residência unifamiliar, segundo estudos técnicos existentes, é lote mínimo de 250m2. Área de Expansão e Sítios de Recreio não tem prioridade de adensamento, portanto não devem ser diminuídos.
2		Rampas de acesso edificadas inteiramente dentro do terreno	Regrar a construção de rampas.	André Ruch Abreu	Acolhido.
3		Reconhecimento de direito de posse de imóvel por outros documentos legais, que não a matrícula do registro de imóveis, na autorização de projetos e obras diversas. / Regularização Fundiária	Possibilitar a regularização das obras.	André Ruch Abreu/ Gilberto Pradella	Não acolhido. Idem ao item 5. Em relação à regularização Fundiária, trata-se de matéria de Direito Urbanístico e não de Plano Diretor. Em casos de Área Especial de Interesse Social ou Habitacional, no Plano



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
					Diretor é feito o zoneamento de excepcionalidade para que haja regularização fundiária própria.
4		Alteração da lista de projetos necessários a aprovação de obras, Exemplo – Situação e Localização, planta baixa, corte esquemático, planta de esgotos, quadro áreas e índices.	Tirar do poder público responsabilidades desnecessárias com detalhes de projetos.	André Ruch Abreu	Acolhido parcialmente. Pode ser indicado no Plano Diretor que seja atualizado o Código de Obras.
5		Mecanismos que possibilitem a regularização de imóveis existentes em desacordo com as normas atuais, dentro de critérios de segurança adequados.	Possibilitar a regularização de imóveis (edificações)	André Ruch Abreu	Acolhido parcialmente. Não é matéria de Plano Diretor. O Município deve atualizar o Código de Obras ou construir uma lei de Regularização da Edificação. No Plano Diretor será apresentada essa necessidade com prazo para cumprimento.
6		Estabelecer vias principais em bairros com recuos diferenciados para comércio / His – dimensões lotes – testadas – fossa/filtro/sum. Esclarecimento na reunião (25/05): para atividade comercial, não exigir recuo na Ramiro; disciplinar recuo não só tendo parâmetro a zona.	Promover e disciplinar o comércio local.	André Ruch Abreu / Gilberto Pradella	Parcialmente acolhido. A ser avaliado onde a diferenciação dos recuos pode ser aplicada. Ainda em avaliação sobre fossa/filtro/sumidouro.
8		Zoneamento. Esclarecimento na reunião (25/05): zoneamento industrial é inadequado em muitas áreas (ex: RS 401 e BR 470); existem áreas industriais com uso residencial consolidado (ex: Área do Alemão)	Alterar/inadequado	Gilberto Pradella	Acolhido. Será revisado o zoneamento a partir das informações a serem fornecidas pela Prefeitura (identificação das áreas industriais inadequadas).



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
9		Sistema de georreferenciamento	incluir	Gilberto Pradella	Acolhido. Será adicionado no Plano Diretor o Cadastro Geral Territorial Municipal (cadastro único multifinalitário).
10		Parcelamento do solo / loteamentos / desmembramentos / condomínios	Convênio Metroplan - + autonomia ao município	Gilberto Pradella	Não acolhido. Não é matéria de Plano Diretor. A modificação do convênio deve se dar com uma discussão político/administrativa da Prefeitura com a Metroplan.
11		Mobilidade urbana/rural	Itinerários/transbordos	Gilberto Pradella	Não acolhido. Não é matéria de Plano Diretor e sim Plano de Mobilidade.
12		Saneamento Ambiental	Drenagem/saneamento/resíduos	Gilberto Pradella	Parcialmente acolhido. Será adicionado no Plano Diretor a necessidade do Plano Municipal de Saneamento e será reconhecido o existente Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos.
13		Código de obras	revisão	Gilberto Pradella	Acolhido parcialmente. Pode ser indicado no Plano Diretor que seja atualizado o Código de Obras.
14		Programa de estímulo para ocupação do centro da cidade	criar	Gilberto Pradella	Acolhido.



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
					A aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e revisão dos parâmetros de edificação.
15	Art. 3	<p>O desenvolvimento territorial do Município de São Jerônimo será implementado através de:</p> <p>I- Um Sistema de Planejamento e Gestão Territorial (SPG) baseado na ação integrada de um órgão gestor – a Secretaria Municipal de Planejamento (SMP), de caráter técnico executivo, um órgão consultivo – o Fórum do Desenvolvimento Municipal (FORUM), de caráter político, um órgão deliberativo – o Conselho Municipal de Planejamento (CONSELHO), de caráter técnico-político, e com estrutura participativa;</p> <p>III- Um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que estabelecerá os padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;</p> <p>IV- Um Plano Diretor de Desenvolvimento Rural, que estabelecerá os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo rural;</p> <p>V- Áreas Especiais que, em função de suas peculiaridades locacionais, e ambientais exigem regime de uso e ocupação específico e utilização dos instrumentos institucionais previstos pelo Estatuto da Cidade destinados a garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana;</p> <p>VI- Um Sistema de Avaliação de Impactos, que avaliará projetos e propostas de agenciamento territorial, monitorará o desenvolvimento, bem como a implementação de programas e projetos, e ofertará</p>	<p>*O SPG não foi implementado no Município até o momento e o Inquérito Civil pede um Sistema de Acompanhamento e controle conforme previsão no Estatuto da Cidade.</p> <p>*Os padrões de uso e ocupação do solo devem ser revistos, principalmente as áreas industriais e de Expansão Urbana. As áreas Industriais devem levar em consideração as áreas industriais existentes nas proximidades e os riscos. O Plano atual possui áreas residenciais dentro das áreas industriais o que não é permitido.</p> <p>*O parcelamento de solo, dimensionamento de lotes deve ser revisto para atender as necessidades de expansão do Município levando em consideração a drenagem urbana e infraestrutura básica de fornecimento de água, esgoto, drenagem urbana, existente nos bairros e /ou previsão de soluções para correção destes aspectos.</p> <p>* A revisão do Plano Diretor deve contemplar o Município em sua totalidade, ou seja, a previsão de</p>	Taiane de Oliveira	<p>Acolhido.</p> <p>Será incluído no Plano Diretor a Gestão Democrática e será instituído um Conselho (idem ao item nº 16).</p>



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
		<p>indicadores de desempenho para a realimentação do processo de planejamento.</p> <p>Sugestões:</p> <p>Gestão Participativa: definir normas de gestão do plano, com a participação da comunidade e dos setores organizados da sociedade e uma agenda de reuniões para conferências e debates sobre temas de interesse urbano;</p> <p>Conselho de Desenvolvimento Municipal: Instituir o Conselho com o objetivo de discutir e deliberar sobre questões de interesse urbanístico.</p>	<p>zoneamento e macrozoneamento para o Interior também.</p> <p>O Item V deste artigo até o momento é deficiente no Plano Diretor Atual.</p> <p>O Item VI deve considerar os Impactos das cheias do Rio Jacuí no Município que ocorrem todos os anos.</p>		
16	Art. 4	<p>Criação do conselho municipal, conforme solicitação protocolada neste município sob número 1698/2017 e Criação do Conselho da cidade e conselho gestor do plano / Sistema de acompanhamento</p>	<p>Avaliar questões não previstas no plano diretor.</p>	<p>André Ruch Abreu/Gilberto Pradella/ Taiane de Oliveira</p>	<p>Acolhido.</p> <p>Sugerimos a instituição de um único conselho.</p> <p>O Sistema de Acompanhamento e Gestão será adicionado ao Plano Diretor (absorvendo o que consta na lei 2585/2006, a ser revogada).</p>
17	Art. 8	<p>§1º. A implementação da Diretriz de Estruturação Urbana dar-se-á através de instrumentos de incentivo à ocupação de glebas e lotes, à localização de atividades e implementação de equipamentos urbanos especiais.</p> <p>§2º. Esta Diretriz será complementada pela elaboração de programas de Urbanização Prioritária e de Interesse Social, através dos instrumentos jurídicos criados pela Lei Federal 10257 de 2001 – “Estatuto da Cidade”, com vistas à realização de projetos especiais de urbanização e habitação para populações de baixa renda.</p> <p>Sugestão:</p>	<p>Até o momento o Plano Diretor atual não prevê estas ações principalmente não prevê os Instrumentos obrigatórios previstos no Estatuto das Cidades.</p> <p>Até o momento o Município não desenvolveu legislação específica para regulamentar estes instrumentos e as áreas que podem ser aplicados estes instrumentos não estão demarcadas no Plano Diretor.</p>	<p>Taiane de Oliveira</p>	<p>Acolhido.</p> <p>Serão incluídos no Plano Diretor os Instrumentos do Estatuto da Cidade.</p>



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
		Delimitação das áreas de aplicação dos instrumentos da política urbana, quando necessário			
18	Art. 9	<p>A Diretriz de Qualificação Ambiental tem por objetivo qualificar o território municipal, através da valorização do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, artístico e cultural promovendo suas potencialidades e garantindo sua proteção, e do gerenciamento dos potenciais conflitos entre usos do solo que possam vir a ocasionar a sua degradação.</p> <p>Sugestão: Prever na Revisão do Plano, mapeamento das áreas potencialmente de risco para ocupação</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quantificar o patrimônio histórico e cultural do Município visando a sua preservação e estabelecer formas de divulgação para que a população tenha o conhecimento do Patrimônio histórico e Cultural que integra o Município de São Jerônimo; - Definir as áreas que devem ser preservadas e as atividades permitidas nos locais em que o meio ambiente deve ser conservado; - Áreas inundáveis; - Áreas de alta declividade (acima de 30%); - Erosão. <p>Áreas especiais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonas ocupadas por população de baixa renda; - Áreas de preservação ambiental; - Áreas previamente estabelecidas em lei ou necessárias à proteção de mananciais; - Áreas com vegetação de porte ou locais notáveis pela paisagem; 	O Município até o momento não possui o Patrimônio Inventariado o que é muito importante para qualificação dos espaços urbanos e promoção de políticas públicas.	Taiane de Oliveira	<p>Acolhido parcialmente.</p> <p>As informações que recebermos oficialmente do município serão inseridas no plano.</p>

Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
		<ul style="list-style-type: none"> - Patrimônio histórico edificado e natural; - Pontos estratégicos de poluição ou perigo; - Pontos de lançamentos de esgoto não tratado; - Depósito de lixo; - Pedreiras; - Saibreiras; - Indústrias poluentes; - Depósitos de explosivos ou inflamáveis. 			
19	Art. 11	<p>Itens I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X</p> <p>Sugestão: Delimitação das áreas de aplicação dos instrumentos da política urbana, quando necessário</p>	Até o momento o Município não desenvolveu legislação específica para regulamentar estes instrumentos e as áreas que podem ser aplicados estes instrumentos não estão demarcadas no Plano Diretor.	Taiane de Oliveira	Acolhido. O texto será revisto em conjunto com a inclusão dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.
20	Art. 21 Art. 33 ao Art. 43	<p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, requerido pela Lei Orgânica do Município e instituído por esta Lei é composto pelos seguintes componentes:</p> <p>I- Modelo Espacial Urbano; II- Dispositivo de Controle de Uso do Solo; III- Dispositivo de Controle de Ocupação do Solo; IV- Dispositivo de Controle do Parcelamento do Solo.</p> <p>Sugestão: Prever na Revisão do Plano Diretor, levantamento e mapeamento contemplando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A intensidade de utilização dos lotes; - A proporção entre espaços construídos e abertos; - Os recuos, afastamentos e gabaritos de altura; com relação aos recuos, estudar a possibilidade de flexibilização do recuo de jardim nos quarteirões onde já existam construções no alinhamento do lote desde que estas já correspondam a determinado percentual 	<p>*O SPG não foi implementado no Município até o momento e o Inquérito Civil pede um Sistema de Acompanhamento e controle conforme previsão no Estatuto da Cidade.</p> <p>*Os padrões de uso e ocupação do solo devem ser revistos, principalmente as áreas industriais e de expansão Urbana. As áreas Industriais devem levar em consideração as áreas industriais existentes nas proximidades e os riscos. O Plano atual possui áreas residenciais dentro das áreas industriais o que não é permitido.</p> <p>*O parcelamento de solo, dimensionamento de lotes deve ser revisto para atender as necessidades de</p>	Taiane de Oliveira	Acolhido parcialmente. Em relação aos recuos a flexibilização pode existir. Será indicado no Plano Diretor que deve ser realizado o inventário do patrimônio. Também serão inseridos no Plano Diretor os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade. Em relação aos mapeamentos, o Plano Diretor será atualizado com mapeamentos conforme informações recebidas oficialmente pelo município.



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
		<p>do quarteirão. Ex: Em outros municípios, se houverem 50% de construções no alinhamento do lote, a nova construção poderá ser feita no alinhamento desde que não haja prejuízo urbanístico e após avaliação do SPG.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A tipologia de construção predominante na cidade; - A ocupação em áreas de riscos iminentes; - A distribuição espacial da população: áreas de alta densidade de ocupação (aglomerações de prédios altos), bairros populares, bairros de melhor padrão construtivo, favelas, áreas de invasão, setores da cidade excessivamente adensados, vazios urbanos; - Áreas de interesse histórico ou cultural; - Estrutura fundiária – parcelamentos irregulares; - Loteamentos aprovados e não implantados; - Perímetro urbano legal e perímetro da zona de expansão urbana; - Principais estradas vicinais, destacando trechos problemáticos, entre outros fatores; - Áreas de assentamentos; <p>Ordenamento do Solo: estabelecer regras voltadas à adequada ocupação do solo, divididas em seções específicas, definindo com clareza os eixos de expansão urbana, o zoneamento, os instrumentos de intervenção urbanística, especialmente os considerados obrigatórios pelo Estatuto da Cidade, a saber: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir</p>	<p>expansão do Município levando em consideração a drenagem urbana e infraestrutura básica de fornecimento de água, esgoto, drenagem urbana, existente nos bairros e /ou previsão de soluções para correção destes aspectos.</p> <p>* A revisão do Plano Diretor deve contemplar o Município em sua totalidade, ou seja, a previsão de zoneamento e macrozoneamento para o Interior também.</p> <p>As análises devem considerar os Impactos das cheias do Rio Jacuí no Município que ocorrem todos os anos.</p>		
21	Art. 23	REVER O ZONEAMENTO PRINCIPALMENTE AS ÁREAS MISTA	HOJE ESTA AREA DEVE SER AMPLIADA POR QUE NOSSA CIDADE É BASTANTE HETEROGENEA.	Luis Fernando de Azevedo Becker	Acolhido. O zoneamento será revisto.



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
22	Art. 23 Art. 26 Art. 27 Art. 28 Art. 29 Art. 30 Art. 31	<p>I- Área Urbana; II- Centro Urbano III- Áreas Mistas IV- Áreas Residenciais de média densidade; V- Áreas residenciais de baixa densidade; VI- Áreas Industriais; VII- Áreas de Expansão Urbana; VIII- Áreas Especiais; IX- Sistema Viário e de espaços abertos.</p> <p>Sugestão: Prever na Revisão do Plano Diretor, levantamento e mapeamento contemplando: Macrozoneamento da área do município, contemplando, no que couber: <input type="checkbox"/> Macrozona Rural; <input type="checkbox"/> Macrozona Urbana;</p> <p>Habitação: fixar disposições voltadas a conduzir a ação do Poder Público na oferta de moradias, definir e delimitar as Zonas de Interesse Social – ZEIS estabelecendo padrões de habitação de interesse social; dispor sobre regularização fundiária.</p>	Art. 23 Art. 26 Art. 27 Art. 28 Art. 29 Art. 30 Art. 31	Taiane de Oliveira	Acolhido parcialmente. O Plano Diretor será atualizado com mapeamentos conforme informações recebidas oficialmente pelo município.
23	Art. 25	<p>Centro Urbano é constituído apenas de duas Unidades Espaciais distintas.</p> <p>Sugestão: O Plano Diretor deve prever a possibilidade da criação de centralidades nos Bairros para que os mesmos possam se desenvolver economicamente e atender as demandas locais sem a necessidade de deslocamento até o centro da cidade.</p>	Hoje os bairros não possuem a possibilidade de criação de centralidades no que diz respeito a utilização e ocupação dos lotes limitando a aberturas de comércios locais.	Taiane de Oliveira	Acolhido. Podem ser permitidas atividades complementares à residencial.
24	Art. 29	1 - Substituir “industriais” por algo mais abrangente;	1 – Não temos e nem teremos apenas indústrias na região.	Lisabel Dornelles Linck	Parcialmente acolhido.

Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
		<p>2 – Área “6” iniciar depois da estrada da Capororóca, no sentido São Jerônimo - Charqueadas;</p> <p>3 – Área 7a deve estar localizada no lado Norte da RS 401;</p> <p>4 – Área 7b deve ficar restrita ao lado norte da RS401, mantendo o lado Sul apenas entre as Ruas Maurício Cardoso e Ramiro Barcelos</p>	<p>2, 3 e 4 – A região ao Sul da RS401 entre a Rua Ramiro Barcelos e a estrada da Capororóca é área de várzea, extremamente deficiente de escoamento de águas, devido a topografia local, tornando temerária a instalação de qualquer tipo de empreendimento sem o risco de alagar as residências existentes, que já sofrem com alagamentos a cada chuva.</p>		<p>A alteração no zoneamento está em processo de construção.</p> <p>O Plano Diretor será atualizado com mapeamentos conforme informações recebidas oficialmente pelo município.</p>
25	Art.32	<p>Sistema Viário e demais espaços abertos são o conjunto de vias situadas no interior do perímetro urbano, bem como outros espaços abertos públicos.</p> <p>Sugestão:</p> <p>Prever na Revisão do Plano Diretor, levantamento e mapeamento contemplando:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Definição do sistema viário multimodal e hierarquizado definindo a rede estruturadora e identificando as interseções (malha viária), contendo os gabaritos das ruas e seus alinhamentos; ☒ Adensamento demográfico incompatível com o viário; ☒ Polos geradores de tráfego (escolas, supermercados, centros comerciais, etc.) em locais que comprometem a segurança e o desempenho do sistema viário; ☒ Condições das calçadas, deficiência/ausência de tratamento para deficientes de locomoção 	<p>Este artigo e anexo não condizem com a realidade atual do Município tanto a nomenclatura quanto o gabarito das vias.</p>	Taiane de Oliveira	<p>Acolhido parcialmente.</p> <p>No que tange a gabarito viário (hierarquia viária) o Plano Diretor vai contemplar, demais informações devem fazer parte do Plano de Mobilidade. No Plano Diretor pode ser inserida a necessidade de que atividades/empreendimentos devam apresentar Estudo de Impacto de Trânsito, de maneira genérica. Dada a dinâmica urbana, o ideal é que as atividades/porte para o EIT devam ser definidas por decreto.</p>
26	Art. 41	<p>ALTERA ALTURA RELATIVA E GENÉRICA PERMITINDO CONSTRUÇÃO PRÉDIOS COM UM NUMERO DE PAVIMENTOS QUE VIABILIZEM O EMPREENDIMENTO.</p>	<p>PERMITIR A CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COM ISSO CONCENTRANDO A POPULAÇÃO NAS ÁREA MAIS PROXIMAS EVITANDO GRANDES</p>	Luis Fernando de Azevedo Becker	<p>Não acolhido.</p> <p>O Plano já contempla possibilidade de construção</p>



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
			DELOCAMENTOS O QUE DIMINUI EM MUITO OS IMPACTOS AMBIENTAIS.		em altura. Serão revistos os parâmetros de edificação.
27	Art. 41 e 42	REVER O RECUO QUE ATUALMENTE É DE 4 METROS ONDE FOR POSSÍVEL REDUZIR PARA 2m2	Permite um melhor aproveitamento dos lotes	Luis Fernando de Azevedo Becker	Acolhido. A ser avaliado onde isso pode ser aplicado.
28	Art. 45 A 66	ALTERA TAMANHO MINIMO DE LOTE: ÁREA MÉDIA E BAIXA DENSIDADE 120m2 (6x20)	Permitir o desenvolvimento, porque devido a atual situação dificulta que novos investidores venham a ter interesse.	Luis Fernando de Azevedo Becker	Acolhido parcialmente. A sugestão conflita com a diretriz de baixa/média densidade. Porém, serão atualizados os parâmetros de edificação.
29	Art. 51	INCISO 1 (SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO) NÃO DEVE INVIABILIZAR UM DESMEMBRAMENTO EM ÁREA ONDE SÃO INUNDADAS PELAS CHEIAS DO RIO	O PROPRIETÁRIO NÃO TEM COMO TOMAR PROVIDÊNCIAS PARA EVITAR AS CHEIAS	Luis Fernando de Azevedo Becker	Não acolhido. A sugestão não condiz com a lei federal 6766/1979 de parcelamento do solo urbano.
30	Art. 54	INCISO III VIABILIZAR QUE ESTAS ÁREAS DE 15% POSSAM SER REDUZIDA PELA COMPENSAÇÃO DO VALOR DA MESMA EM BENFEITORIAS, TAIS COMO CONTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES PUBLICAS COMO CRECHE, POSTOS DE SAÚDE OU ESCOLAS.	HOJE ESTAS ÁREA DOADAS AO MUNICIPIO ACABAM NÃO SENDO UTILIZADAS POR FALTA DE VERBAS OU OUTROS MOTIVOS E SOMENTE SERVEM PRA PROMOVER OCUPAÇÃO IRREGULAR.	Luis Fernando de Azevedo Becker	Acolhido. Será inserido no Plano Diretor.
31	Incluir	Criar a área 8f margeando a BR470 até o frigorífico Esclarecimento na reunião (01/06): apenas do lado esquerdo da BR	Incluir o empreendimento existente no perímetro urbano	Lisabel Dornelles Linck	Está em processo de avaliação para amadurecimento, pois devem ser consideradas as consequências entre a cidade existente e a localização do frigorífico.
32	Incluir	Estratégias para descentralização das atividades econômicas	Criar benefícios para instalação empresarial fora do eixo Cel Soares de	Lisabel Dornelles Linck	Acolhido.



Nº	ART.	ALTERAÇÃO	MOTIVO	ATOR(A) SOCIAL	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
			Carvalho – Ramiro Barcelos. Quanto mais longe desta zona mais benefícios para o empreendimento		Podem ser permitidas atividades comerciais fora do centro.
33	Incluir	Benefícios para projetos de Construção sustentável	Estabelecer pontuação para projetos sustentáveis que gerem descontos nas taxas de construção, por exemplo	Lisabel Dornelles Linck	Acolhido. A ser avaliado o modo de aplicação do benefício.
34		Plano de Arborização	Prever no plano (adicionado na reunião 01/06)	Gilberto Pradella	Acolhido. Será previsto no Plano Diretor.
35		Estacionamento	Regrar o mínimo de vagas (adicionado na reunião 01/06)	Taiane de Oliveira	Acolhido. Será inserido no Plano Diretor.

Quadro 2 – Alterações no Plano Diretor – Solicitações do Ministério Público e Retorno da Empresa Contratada

º	EXIGÊNCIA DO TAC	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
1	o §4º do artigo 40 da Lei nº 10257/2001	Não há conteúdo no Plano Diretor que informe um sistema de acompanhamento do Plano Diretor	Criar um capítulo específico de acompanhamento e controle da comunidade no processo de elaboração do Plano.
2	Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social	Art. 3º. O desenvolvimento territorial do Município de São Jerônimo será implementado através de: V- Áreas Especiais que, em função de suas peculiaridades locais, e ambientais exigem regime de uso e ocupação específico e utilização dos instrumentos institucionais previstos pelo Estatuto da Cidade destinados a garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana;	Plano Diretor Municipal vigente atende este critério.



n	EXIGÊNCIA DO TAC	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
3	Art. 40. O Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.	Art. 1º. A promoção do desenvolvimento territorial no Município de São Jerônimo Art. 15. Os Programas de Desenvolvimento Urbano deverão ter uma estrutura que contemple, pelo menos, os seguintes elementos de planejamento, implementação e gerenciamento:	Dar oportunidade para a comunidade participar através de questionários, leitura técnica, participação de comissão para os atores sociais, reuniões e audiências públicas
4	Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades	LEI MUNICIPAL Nº 2584 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2006.	Plano Diretor Municipal vigente atende este critério.
5	Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo: I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5o desta Lei; II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei; III – sistema de acompanhamento e controle.	LEI MUNICIPAL Nº 2594 DE 08 DE JANEIRO DE 2007. Anexo I do Plano Anexo III – 2 do Plano	Há necessidade de atender o inciso III do Art. 42 da Lei Federal. Neste caso, com o mesmo conteúdo do item 1 desta tabela.
6	Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u> I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u> II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou	Art. 8º. A Diretriz de Estruturação Urbana tem por objetivo promover a estruturação do espaço urbano na cidade, a partir da conceituação, identificação e classificação das principais unidades espaciais de referência num Modelo Espacial, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público, a habitação e os serviços urbanos. §2º. Esta Diretriz será complementada pela elaboração de programas de Urbanização Prioritária e de Interesse Social, através dos instrumentos jurídicos criados pela Lei Federal 10257 de 2001 – “Estatuto da Cidade”, com vistas à realização de projetos especiais de urbanização e habitação para populações de baixa renda.	Necessidade de mapeá-las conforme diretriz apontada no plano <u>Verificar Plano de Recursos Hídricos</u>



e	EXIGÊNCIA DO TAC	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
	<p>hidrológicos correlatos; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a <u>Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009</u>, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. <u>(Incluído pela Lei nº 12.983, de 2014)</u></p> <p>§ 1o A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>§ 2o O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a <u>Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997</u>. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>§ 3o Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão,</p>	<p>Art. 31. Áreas Especiais - são áreas que por suas características especiais demandam tratamento diferenciado.</p> <p>CAPÍTULO III DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A RESTRIÇÕES AMBIENTAIS</p> <p>Anexo III-2 Anexo V - 2</p>	



n	EXIGÊNCIA DO TAC	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
	<p>observados os prazos legais. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>§ 4o Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p>		
7	<p>Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>I - demarcação do novo perímetro urbano; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p>	Não existe texto informativo que contemple este artigo	Inserir texto que absorva esta diretriz no Plano Diretor.



e	EXIGÊNCIA DO TAC	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
	<p>VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.</p> <p>§ 1o O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>§ 2o Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u></p> <p>§ 3o A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. <u>(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)</u>”</p>		



Nº	EXIGÊNCIA DO TAC - CUMPRIMENTO DA RESOLUÇÃO Nº 34 E Nº 169	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
1	<p>Art. 2º As funções sociais da cidade e da propriedade urbana serão definidas a partir da destinação de cada porção do território do município bem como da identificação dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, no caso de sua existência, de forma a garantir:</p> <p>Art. 3º. Definidas as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos do artigo 2º, o Plano Diretor deverá:</p> <p>I – determinar critérios para a caracterização de imóveis não edificadas, subutilizados, e não utilizados;</p> <p>II - determinar critérios para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança;</p> <p>III - delimitar as áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;</p> <p>IV - definir o prazo para notificação dos proprietários de imóveis prevista pelo art. 5º, § 4º, do Estatuto da Cidade;</p> <p>V – delimitar as áreas definidas pelo art. 2º desta Resolução e respectivas destinações nos mapas, e descrição de perímetros, consolidando no plano diretor toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município.</p> <p>Art. 4º. Nos termos do art. 42, inciso II do Estatuto da Cidade, caso o plano diretor determine a aplicação dos instrumentos: direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir; estes</p>	Para os artigos citados anteriormente não há previsão inseridos no plano.	Inseri-los



Nº	EXIGÊNCIA DO TAC - CUMPRIMENTO DA RESOLUÇÃO Nº 34 E Nº 169	CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR VIGENTE	RETORNO DA EMPRESA CONTRATADA
	só poderão ser aplicados se tiverem sua área de aplicação delimitada no Plano Diretor. Art. 6º. Igual ao item 1 da tabela anterior Art. 8º - Município não possui Plano de Mobilidade		

Tabela 1 - Exigência do TAC - Cumprimento da Resolução nº 34 e nº 169

Vinicius De Tomasi Ribeiro
Arquiteto e Urbanista
CAU A41292-9
Coordenador Técnico do Projeto

Cristiane Cassol Schvarstzhaupt
Arquiteta e Urbanista
CAU A68021-4
Coordenação Técnica