

FORMULÁRIO PARA CONSULTA PÚBLICA

PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL

Dispositivo que se propõe alterar:

ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OS USOS RU, RM, RC (todos). C1, C2, C3, C4, S1, S2, S3, S4, T1, T2, INST.1, INST.2: 1.2) Recuo Lateral

Natureza da Alteração:

- Supressiva : exclusão do texto proposto.
 Modificativa : alteração do texto proposto.
 Aditiva : acréscimo ao texto proposto.



Texto proposto para a nova redação:

-h/10

- Possibilidade de escalonamento no recuo lateral conforme faixas de altura descritas abaixo, e conforme Zona municipal, respeitando os gabaritos indicados no projeto em trâmite:

Faixa 1: Térreo e o 2º Pavimento: Mínimo:0,00m- possibilidade do uso de platibandas em toda faixa das laterais, dentro dos limites dos recuos frontal e fundos, para altura (h) da edificação inferior a 7,50m. Em edifícios com 3 ou mais pavimentos, o uso das platibandas será permitido apenas para os dois primeiros pavimentos destinados exclusivamente a garagens, Hall e saguão de entrada, circulação e áreas de uso comum.

Faixa 2: 3º Pavimento: Mínimo 1,50m

Faixa 4: 4º e 5º Pavimentos: Mínimo 2,00m

Faixa 5: 6º 7º e 8º Pavimentos: Mínimo 2,50m

Faixa 6: 9º 10º e 11º Pavimentos: Mínimo 3,00m

Faixa 7: 12º ao 16º Pavimentos: Mínimo 3,50m

Justificativa:

Da forma como foi proposto, teremos três grandes problemas:

-1º) Recuo lateral com no mínimo 1,50m para a maioria das novas edificações irá diminuir significativamente o potencial construtivo dos lotes, em especial os lotes com menor testada, como acontece no Loteamento Jardim Giovana, por exemplo. Certamente causará desvalorização nos lotes e terrenos de forma geral, independente da sua dimensão podendo inclusive afetar o potencial turístico da cidade.

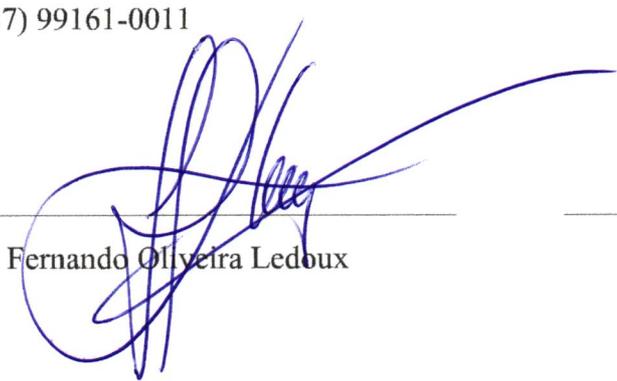
-2º) Em terrenos de esquina será ainda pior, pois além do recuo frontal nas duas frentes, terá o recuo mínimo 1,50 nas laterais, diminuindo absurdamente seu potencial construtivo. Nossa cidade consta com diversos terrenos de esquina com dimensões bastante reduzidas, em especial nos loteamentos mais antigos como em Ubatuba, por exemplo. Terrenos que possuem 10,00m ou próximo desta medida em uma das testadas, certamente seriam fortemente impactados com a exigência de um recuo lateral mínimo de 1,50m, possivelmente afetando o potencial turístico da cidade.

- 3º) Recuo Lateral calculado com a fórmula $h/6$ conforme consta no projeto em trâmite causaria sérios problemas para as edificações de maior gabarito, por exemplo: um edifício com 16 pavimentos ou altura de 45,60m teria que respeitar um recuo mínimo em cada lateral de 7,60m ou 15,20m do total da sua testada desde o pavimento térreo. Certamente irá viabilizar e afastar este tipo de investimento na cidade. A forma de escalonamento agora proposta, trará benefícios ao investidor sem deixar de lado a questão da privacidade, pois os pavimentos mais altos terão distanciamento lateral maior. Outro benefício do escalonamento: em um edifício com diversos pavimentos, poderá nos 2 primeiros pavimentos usar as platibandas, possibilitando um maior número de vagas de garagens cobertas, como é possível em outros municípios.

Contato do autor da proposta:

E-mail: vereador.fernando@csfs.sc.gov.br

Telefone: (47) 99161-0011



Fernando Oliveira Ledoux

Data: 21/05/2022