

Anchieta, 17 de novembro de 2021.

**Relatório 12 (Eixos Comerciais) de análise do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Anchieta – projeto de lei 024/2019.**

Senhor Presidente,

Em se tratando do conteúdo do zoneamento municipal, é importante destacar que o mesmo está previsto no Estatuto da Cidade, contido no art. 4º, III – C, como “zoneamento ambiental”, sendo necessário para tal fim um “macrozoneamento”, que nada mais é do que um referencial geral para o Município orientar suas ações de desenvolvimento urbano.

Este “macrozoneamento” deve cumprir alguns requisitos para se conhecer a realidade local como: dados geomorfológicos, dados relativos ao atendimento de infraestrutura em área urbana, características de uso e ocupação existentes e dados relativos ao preço da terra.

O “macrozoneamento” deve abranger todo o Município (áreas urbana e rural), subdividindo-o posteriormente em “zonas”, com características específicas, conforme o estudo e a denominação de cada cidade na elaboração de seu Plano Diretor.

O PDM de Anchieta, tanto o atual (13/2006), quanto o PL 24/2019, possui além do “zoneamento”, os chamados “eixos comerciais”, que são, segundo o atual PDM “*compostos por vias arteriais, principais e coletoras, e devido a suas características, estão divididos em ‘eixo comercial 1 e eixo comercial 2’*”.

Ocorre que o “eixo comercial 1”, na Lei atual, que percorre diversas ruas centrais da sede da cidade e liga diversos bairros e comunidades, permite e tolera, segundo a Tabela de Controle Urbanístico, empreendimentos do G2 que envolvem até fabricação de produtos farmacêuticos, cinematográfico e de limpeza e polimento, o que entendo serem atividades incompatíveis com a proximidade de áreas residenciais e urbanas.

Nota-se que o “eixo comercial 2”, permite e tolera atividades do G3, que inclui até fabricação de automóveis e camionetas, o que me parece também incompatível com o percurso do eixo comercial citado.

Como exemplo, o “eixo comercial 2”, compreende o trecho entre Iriri e Anchieta, pela ES-060 e poderá receber até fábricas de automóveis (G3). No entanto, a área possui empreendimentos dos mais variados, desde condomínios, bares e restaurantes, residências, etc.

Além disso, na revisão do Plano Diretor (24/2019), em seu artigo 75, propõe-se que os “eixos comerciais” se sobreponham à Zona em que se encontrem, ora, o zoneamento está previsto na Legislação Federal (10.257/01), já os “eixos comerciais” não são citados e podem atender por outras nomenclaturas conforme o Plano Diretor.

Entendo que os “eixos comerciais” é que devem ser sobrepostos pelas Zonas e todo e qualquer empreendimento além do G2, principalmente quando se tratar de “fábricas” deva ser planejado para o “Distrito Industrial” já mencionado no relatório 08 contido nesta análise técnica.

**Desta forma a indicação é de que, antes da aprovação do PL 24/2019, sejam feitas as correções a fim de que as “Zonas” previstas se sobreponham aos “eixos comerciais”.**

Joilton Sergio Rosa

Análise técnica PDM