

ATA DA OFICINA TÉCNICA	
Data da Oficina Técnica: 11.06.2024	
Hora início: 14h05min	Hora fim: 17h05min
Local: Prefeitura Municipal de Caçador	
Município: Caçador /SC	
Assuntos: Oficina Técnica II - Prognóstico	
Entidades: Comissão para Revisão do Plano Diretor, Conselho Municipal de Desenvolvimento e Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA	



PARTICIPANTES
Conforme Lista de Presença.

Notas da Reunião
<p>Aos onze dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro, presencialmente, na Prefeitura Municipal de Caçador, realizou-se a Oficina Técnica sobre o Prognóstico. Iniciada às quatorze horas e cinco minutos, entre a Comissão para Revisão do Plano Diretor (nomeada pelo Decreto Municipal número nove mil trezentos e setenta e sete, de vinte e oito de abril de dois mil e vinte e um), o Conselho Municipal de Desenvolvimento (nomeado pelo Decreto Municipal número nove mil trezentos e cinquenta e um, de dezoito de abril de dois mil e vinte e um) e Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a Oficina Técnica e resumiu o cronograma dessa. Fez a leitura do Regimento Interno da Oficina Técnica e informou que essa estaria sendo gravada e que ao final seria transcrita e lavrada ata e disponibilizada no site de Revisão do Plano Diretor de Caçador. Apresentou a Metodologia e as etapas de Revisão do Plano Diretor. Informou que a Oficina Técnica era para discussão do Prognóstico e explicou essa etapa. Comentou que a Equipe Técnica do CINCATARINA recebeu três contribuições por e-mail e que elas foram analisadas e seriam expostas durante a oficina. Disse que a Equipe Técnica elaborou propostas baseadas nas contribuições e os presentes poderiam realizar novas contribuições durante a Oficina Técnica. O senhor Lucca D. S. iniciou a apresentação, resumiu o conteúdo da Oficina Técnica Um e comentou que foram recebidas contribuições pela equipe técnica, sendo uma presencial e outras três por e-mail. Abordou sobre as contribuições do Grupo Presencial, expondo a solicitação referente a alteração da Macrozona de Desenvolvimento Econômico localizada ao sudeste do perímetro urbano para Macrozona Urbana Secundária, devido à existência de residências consolidadas nas proximidades. Apontou sobre a solicitação da expansão da Macrozona Urbana Prioritária no Bairro Paraíso. Expôs as solicitações presenciais dos participantes em relação aos eixos viários estratégicos. Apresentou as solicitações feitas no cartograma dos instrumentos urbanísticos, expondo as áreas. Apresentou as propostas do Grupo Presencial de alterações para os instrumentos urbanísticos onde o grupo propôs a readequação do polígono da Área de Proteção Cultural e de algumas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social. Comentou que alterações no polígono da Macrozona Urbana Prioritária implicam também na alteração da incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir; do Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório; e da Operação Urbana Consorciada. Abordou sobre as contribuições da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação enviadas por e-mail. Comentou sobre as propostas de readequação do texto do princípio de Desenvolvimento Sustentável; manutenção das Zonas Especiais de Interesse Social e a inclusão dos dezessete objetivos de desenvolvimento sustentável da Organização das Nações Unidas – ONU no Plano Diretor. Iniciou a exposição das contribuições do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC, feitas através do e-mail. A senhora Taize T., como representante do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador, comentou que foi solicitada a verificação do nome da reserva ambiental localizada no sul do Município. Questionou sobre a existência da reserva ambiental de jurisdição nacional próxima ao perímetro urbano. O senhor Lucca D. S. agradeceu a contribuição e continuou a apresentação das contribuições do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador, onde esse propôs no âmbito do Macrozoneamento a ampliação da Macrozona Urbana Secundária no acesso oeste do perímetro urbano, a readequação da Macrozona Urbana Prioritária nos bairros adjacentes ao Centro, a readequação da Macrozona Urbana Secundária no sentido norte do perímetro e nas proximidades do Bairro Martello. Apresentou também a proposta de readequação dos eixos viários estratégicos e de criação do eixo perimetral. A senhora Taize T. questionou se a oficina técnica era o momento para a discussão dos eixos perimetrais, explicou servirem como conexões econômicas no Município, mas que ainda não haviam sido feitos estudos específicos para a sua localização. Comentou sobre as propostas desse que envolviam os instrumentos urbanos, mostrando aos participantes a adequação da Macrozona Urbana Prioritária que influenciaria nas manchas de aplicação dos instrumentos do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória; da Outorga Onerosa do Direito de Construir e; da Operação Urbana Consorciada. Mostrou os polígonos sugeridos para a Área de Proteção Cultural e das Zonas Especiais de Interesse Social. Citou sobre a solicitação de supressão em algumas das áreas de incidência do Direito de Preempção. Comentou acerca do questionamento do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador –</p>

IPPUC sobre os critérios para as Áreas Verdes e Institucionais e disse que a localização dessas foram elaboradas em conjunto com a determinação de Zonas Especiais de Interesse Social. Justificou que a escolha tinha o intuito de reservar áreas para a implantação de equipamentos públicos. Abordou sobre as contribuições do Núcleo Imobiliário da Associação Empresarial de Caçador – ACIC. Comentou sobre as propostas de redução da Área de Proteção Cultural; ampliação da Macrozona Urbana Prioritária, para as adjacências do Bairro Centro; vinculação do imóvel rural ao zoneamento urbano nos casos em que esteja com pelo menos vinte por cento de sua área contemplada no perímetro urbano. Ainda, expôs a solicitação do Núcleo em possibilitar a descentralização das atividades comerciais para fora do Centro de Caçador. Por fim, mostrou aos presentes a solicitação da expansão do perímetro urbano a partir de raio de dez quilômetros do atual, bem como da demarcação de quinhentos metros de cada lado da rodovia como área de expansão urbana. A senhora Taize T. perguntou sobre as dimensões da área do perímetro urbano proposto pela Associação Empresarial de Caçador – ACIC. O senhor Lucca D. S. respondeu ser cerca de seiscentos e trinta e cinco quilômetros quadrados. O senhor Luiz Henrique R. comentou que a área em questão seria uma intenção de expansão urbana e não uma literal área urbana. O senhor Eudes N. disse que essa expansão seria benéfica do ponto de vista comercial, geraria empregos ao Município e melhor aproveitamento do solo. O senhor Lucca D. S. apresentou as novas propostas elaboradas pela Equipe Técnica do CINCATARINA com base nas contribuições feitas. Expôs a proposta de inclusão de objetivo de promoção de cidade inclusiva no princípio de Desenvolvimento Sustentável. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se alguém seria contra essa inclusão e não houve oposição. O senhor Lucca D. S. apresentou as principais alterações no macrozoneamento consoantes às contribuições recebidas. Expôs a supressão da Macrozona de Desenvolvimento Econômico no bairro Figueroa, explicando a transformação em Macrozona de Urbana Secundária. Ilustrou aos participantes sobre a adição da Macrozona de Transição no lado oeste do perímetro urbano, justificou que a área não tinha as mesmas condições de infraestrutura do que as suas adjacências, assim não condizia com a caracterização da Macrozona Urbana Secundária proposta pela Comissão. Elucidou sobre a adição da Macrozona Urbana Secundária no lado Leste do Bairro Martello e ao norte do perímetro urbano. Comentou que a Macrozona Urbana Prioritária havia sido expandida, abrangendo uma quantidade maior de bairros. Apresentou as alterações nos eixos viários estratégicos na nova proposta. Mostrou a adição de Eixos de Adensamento Secundário nos bairros Sorgatto, Santa Catarina, D.E.R., Champagnat e Nossa Senhora Salete; a adição de Eixos de Centralidade nos bairros Nossa Senhora Salete, Gioppo, Martello e Bom Sucesso; a ampliação do Eixo Panorâmico no Bairro Berger e a adequação dos Eixos de Adensamento Prioritário na Macrozona Urbana Prioritária. Os participantes discutiram sobre a possibilidade da incorporação do eixo perimetral na nova proposta. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que seria necessário descrever melhor e dar parâmetros para tal eixo ser incluído na proposta. Explicou que por se tratar de uma área contemplada na parte externa do perímetro urbano, deveriam ser pensadas em estratégias que garantissem incentivos para as novas ocupações em tais eixos. O senhor Lucca D. S. apresentou as alterações nos instrumentos urbanísticos na nova proposta. Mostrou aos participantes as adequações nas Zonas Especiais de Interesse Social. Comentou que a maioria das propostas recebidas haviam sido incorporadas. Apontou que havia grande concentração de Zonas Especiais de Interesse Social próximas ao Bairro Martello e que isso poderia contribuir com a segregação socioespacial. Disse que seria preferível que essas fossem distribuídas proporcionalmente na área urbana do Município. O senhor Eudes N expressou dúvida acerca do funcionamento dos eixos viários estratégicos. Questionou sobre como eram traçados e sobre quais pontos eram considerados para a sua classificação. A senhora Ana Letícia S. G. explicou o funcionamento dessas e como foi determinada a localização de cada Eixo na nova proposta. Os membros discutiram sobre a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social. A senhora Taize T. questionou sobre a possibilidade de serem posteriormente adicionadas novas áreas como Zona Especial de Interesse Social. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que isso seria possível e ficaria à responsabilidade da Comissão. O senhor Lucca D. S. apresentou a proposta de adição dos riscos geológicos e hidrológicos como áreas passíveis da aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir. Apresentou a proposta de Área de Proteção Cultural, descreveu que a área havia sido fragmentada em duas partes. Explicou que a parte central teria parâmetros mais restritivos e que seu principal objetivo era a manutenção da paisagem municipal, tanto pelas construções existentes e o trilho do trem, quanto pela proteção das condicionantes naturais. Comentou que a Área de Proteção Cultural Dois manteve a coerência com as discussões e contribuições recebidas da Oficina Técnica Um e seus objetivos principais eram a manutenção da paisagem oferecida pelo Rio do Peixe e a diversificação dos usos. O senhor Luiz Henrique R. questionou se a proposta de Área de Proteção Cultural teria como objetivo a preservação das fachadas e comentou que algumas edificações dentro dessa estariam velhas e desatualizadas e que “seria bom se tirasse e fizesse novo, mais moderno”. A senhora Ana Letícia S. G. explicou as possibilidades para a Área de Proteção Cultural. A senhora Taize T; comentou que a delimitação de uma Área de Proteção Cultural não implicaria necessariamente na restrição de alterações ou demolições. O senhor Luiz Henrique R. questionou se haveria algum outro instrumento além da Área de Preservação Cultural que regulasse sobre o patrimônio construído. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que as restrições por tombamento se sobrepõem às Áreas de Proteção Cultural. A senhora Taize T. reforçou que a demarcação das áreas de proteção cultural facilitam tanto na implantação de projetos específicos no município, quanto no recebimento de recursos federais para a sua aplicação. Os participantes debateram sobre a aplicação do uso misto e fachada ativa. A senhora Ana Letícia S. G. pediu para que os convidados se retirassem da sala de reunião para dar início à votação. Abordou sobre a proposta acerca da Macrozona Urbana Prioritária. O senhor Patrício M. questionou acerca dos critérios para a definição do bairro Bom Jesus como Macrozona Urbana Prioritária. Descreveu que as áreas do bairro Bom

Jesus são caracterizadas por edificações térreas e ruas estreitas com calçamento. O senhor Luiz Carlos Z. questionou acerca dos critérios para a não inclusão dos bairros Municípios e Reunidas dentro da Macrozona Urbana Prioritária. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que a decisão foi tomada com base nas áreas mais dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos e que posteriormente seriam definidos parâmetros urbanísticos e construtivos através do zoneamento. Explicou que foi considerada a verticalização tanto para lotes vazios quanto para lotes já ocupados, onde as edificações existentes poderiam ser demolidas para a construção de edifícios com mais andares. Pontuou sobre a aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir. Comentou que o Município deveria dispor mais áreas para o recebimento do potencial construtivo dos lotes que teriam alguma restrição ocupacional. Os membros da Comissão e da Equipe Técnica discutiram e decidiram a ampliação da Macrozona Urbana Prioritária em área entre o bairro Bom Jesus e Dos Municípios. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se alguém seria contrário a essa proposta e não houve oposição. Abordou acerca da proposta para a Macrozona Urbana Secundária. A senhora Taize T. propôs a delimitação de área no bairro Morro do Amor como Macrozona Urbana Secundária e comentou que caso essa não ocorresse, os moradores pressionariam pela mudança. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou o parecer da Equipe Técnica pela manutenção daquela área como Macrozona Urbana Prioritária, por ser próxima do Centro e bastante dotada de infraestrutura e próximo a equipamentos urbanos. O senhor Patrício M. comentou que ao permitir que o bairro Morro do Amor não seja inserido na Macrozona Urbana Prioritária devido à pressão da população residente, abriria brecha para que moradores dos demais bairros também questionassem acerca disso. Considerou que caso uma eventual tentativa de redefinição de macrozoneamento fosse obtida por meio de pressão popular dos moradores do Morro do Amor, isso poderia ser considerada privilégio por moradores de outros bairros. O senhor Gustavo F. realizou a votação por chamada nominal, sendo a proposta de delimitação do Morro do Amor como Macrozona Urbana Secundária recusada por todos os membros. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se alguém teria alguma outra proposta para a Macrozona Urbana Secundária, de Transição e de Desenvolvimento Econômico. O senhor Eudes N. questionou se haveria restrições para novos loteamentos na Macrozona de Desenvolvimento Econômico. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que essa questão seria discutida posteriormente. O senhor Luiz Henrique R. questionou se a Área de Expansão Urbana havia sido incorporada na proposta ou se ainda seria discutida. A senhora Ana Letícia comentou que essa não foi incorporada na proposta final e a Equipe Técnica desenvolveu um estudo para avaliar a viabilidade dessa sugestão. Apresentou o estudo técnico da Equipe Técnica do CINCATARINA para embasar o posicionamento contrário dessa à expansão do perímetro urbano ou criação de Área de Expansão Urbana. Mostrou que o estudo havia considerado um cenário pessimista, descontando as áreas de preservação permanente do Código Florestal, as faixas de domínio das rodovias e as áreas de risco para somar as áreas passíveis de ocupação no perímetro urbano vigente. Ressaltou que o perímetro urbano vigente possui espaço para a implantação de novos loteamentos ou novas edificações. O senhor Luiz Henrique R. comentou que haveria muita demanda por terrenos em Caçador e devido a essa situação, devido à baixa disponibilidade de oferta, o preço dos terrenos e imóveis estaria bastante elevado. A senhora Ana Letícia S. G. defendeu o parecer da Equipe Técnica e comentou que a alta no preço dos imóveis seria um fenômeno generalizado, não restrito a Caçador. O senhor Patrício M. comentou sobre a prejudicialidade de dispor áreas distantes da centralidade como passíveis de loteamentos e novas edificações. Expôs que a situação proposta pelo Núcleo Imobiliário possibilitaria o aumento nos valores dos lotes centrais, devido a maior infraestrutura e serviços próximos. A senhora Taize T. comentou que os altos preços dos imóveis seria resultado da especulação imobiliária e que dessa forma a proposta beneficiaria os especuladores. O senhor Eudes N. solicitou que houvesse alguma previsão de áreas de expansão urbana no Município, citou o exemplo de Fraiburgo, em que as áreas próximas às rodovias são contempladas no perímetro urbano. A senhora Taize T. comentou sobre a revisão da delimitação do perímetro urbano, contemplando os lotes localizados nas extremidades do perímetro e que sejam parcialmente rurais. A senhora Ana Letícia S. G. expôs que a situação comentada pela senhora Taize T. poderia ser resolvida através da minuta de Uso e Ocupação do Solo por meio de diretrizes sobre imóveis localizados em mais de uma classe de zoneamento. Elucidou sobre a infraestrutura urbana, onde existiam áreas no perímetro urbano que ainda não foram urbanizadas. Comparou a questão referente aos custos para a disposição da infraestrutura nas áreas já contempladas no perímetro urbano e nos locais ainda presentes na área rural de Caçador. O senhor Luiz Henrique R. comentou que a intenção era a criação de uma área de interesse de expansão urbana e não ampliação de Perímetro Urbano. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que ao adicionar a área como interesse de expansão, direcionaria o crescimento do Município para as áreas solicitadas e que, não era essa a situação ideal obtida nos estudos técnicos do CINCATARINA. Reforçou que os membros ainda poderiam votar sobre a adição das áreas de expansão urbana. O senhor Johny Marcos T. S. defendeu a proposta pela Área de Expansão Urbana e comentou que a Câmara de Vereadores seria unânime quanto ao assunto em favor da proposta. Previu que a discussão referente a expansão urbana seria um tema a ser debatido na Câmara de Vereadores, assim recomendou que essa situação fosse adiada no debate entre os técnicos e a comissão. A senhora Taize T. comentou que em caso de ampliação de Perímetro Urbano ou criação de Área de Expansão Urbana deveria ser feito um estudo mais aprofundado para determinação da área. Criticou a proposta da Associação Empresarial de Caçador – ACIC de ampliação com base em raio de dez quilômetro a partir do Perímetro Urbano vigente. O senhor Johny Marcos T. S. comentou sobre a invasão urbana irregular na área rural. Comentou que havia loteamentos inteiros no interior do Município feitos irregularmente, de maneira ilegal, desordenadamente e com a questão ambiental sendo ferida. A senhora Taize T. afirmou que a ocupação nas áreas rurais é ocasionada por uma diversidade de fatores e que envolviam questões sociais e econômicas no Município. Reforçou sobre a

necessidade de um estudo sobre a expansão urbana. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que não seria possível avaliar área para possível ampliação de Perímetro Urbano durante a Oficina Técnica Dois. Sugeriu que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC e o núcleo imobiliário da Associação Empresarial de Caçador – ACIC desenvolvessem estudos e consequente proposta de área para possível ampliação de Perímetro Urbano. Sugeriu também a realização de uma terceira Oficina Técnica. O senhor Luiz Henrique R. afirmou que seria necessário determinar na Oficina Técnica Dois a área onde esse será ampliado. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se havia alguma área proposta para a votação. Afirmou que naquele momento, a equipe técnica não tinha embasamento o suficiente para propor alguma área. O senhor Luiz Henrique R. sugeriu que fosse votada a proposta do Núcleo Imobiliário da Associação Empresarial de Caçador – ACIC e que em uma eventual Oficina Técnica Três o polígono seja alterado. A senhora Taize T. reforçou sobre a necessidade de um embasamento técnico para a proposta de ampliação do perímetro urbano. O senhor Johny Marcos T. S. solicitou que os técnicos fizessem a análise sobre quais áreas eram passíveis para a expansão urbana. A senhora Ana Letícia S. G. afirmou que não poderia afirmar de forma técnica aos participantes que existe tendência da expansão urbana. Apontou que a comissão poderia propor novas áreas para a expansão, mas ressaltou que os resultados do estudo técnico que seria desenvolvido pela Equipe Técnica do CINCATARINA poderia não representar os anseios da Comissão e do Conselho. Questionou se a Comissão e o Conselho gostariam de apresentar a proposta de polígono naquela Oficina Técnica ou em uma próxima. O senhor Luiz Henrique R. comentou que preferiria apresentar o polígono ainda naquela Oficina Técnica. O senhor Luiz Carlos Z. comentou que mesmo que a Câmara de Vereadores aprovasse a ampliação de Perímetro Urbano, o Prefeito poderia não sancionar o projeto de lei. Disse que deveria ser feito estudo detalhado acerca do assunto e concordou com a proposta da senhora Ana Letícia S. G. de realização de uma terceira Oficina Técnica. O senhor Johny Marcos T. S. comentou sobre a existência de ocupações irregulares de caráter urbano em área rural e defendeu a ampliação do Perímetro Urbano para a regularização dessas. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou o poder de decisão da Comissão e disse que a Equipe Técnica do CINCATARINA não poderia apresentar opiniões divergentes da informação levantada através do estudo técnico. Afirmou que a problemática levantada pelo senhor Johny Marcos T. S. poderia ser resolvida com a Regularização Fundiária Urbana. Comentou que uma eventual ampliação de Perímetro Urbano oneraria o Município, pois esse seria obrigado a fornecer serviços e equipamentos públicos às novas áreas incluídas nesse. Os membros da Comissão e da Equipe Técnica discutiram acerca do assunto e a senhora Ana Letícia S. G. propôs que a Equipe Técnica enviasse para a Comissão e o Conselho os cartogramas com informações pertinentes ao assunto e os membros formulassem uma proposta de polígono para debate em futura Oficina Técnica. Não houve oposição a essa proposta. A senhora Ana Letícia S. G. abordou sobre a proposta dos Eixos Viários Estratégicos. Questionou se alguém seria contra essa inclusão e não houve oposição. Abordou acerca da proposta da senhora Taize T. de determinação de Eixo de Desenvolvimento Econômico na Rodovia Comendador Primo Tedesco. Questionou se alguém seria contra essa inclusão e não houve oposição. Abordou sobre a proposta das Zonas Especiais de Interesse Social e não houve considerações. Abordou acerca da proposta para área de incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir e do Direito de Preempção e não houve oposição. A senhora Taize T. comentou que o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC estaria desenvolvendo o remapeamento das áreas de risco no Município. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que essa atualização seria importante, pois as áreas de risco são incluídas no Cartograma de Restrições Ocupacionais. Comentou que restrições ocupacionais advindas de elementos naturais, como áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente, poderiam ser contestadas por meio de laudo feito por responsável técnico. Abordou sobre a proposta de polígono de Área de Proteção Cultural e não houve considerações. A senhora Ana Letícia S. G. finalizou a etapa de votações e informou que a Equipe Técnica realizaria os ajustes conforme discutido e votado na Oficina Técnica e encaminharia o material pertinente à Comissão e ao Conselho. Comentou que a Equipe Técnica entraria em contato com a Municipalidade para agendamento de novo encontro. O senhor Patrício F. M. questionou se haveria previsão para data de realização de nova Oficina Técnica. A senhora Taize T. propôs a realização de nova Oficina Técnica em cerca de trinta dias a partir da data de onze de junho de dois mil e vinte e quatro e solicitou a participação da Equipe Técnica do CINCATARINA nessa. Sugeriu a realização de Audiência Pública para debater a ampliação do Perímetro Urbano. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que essa questão poderia ser decidida pela Comissão e pelo Conselho. Não houve mais manifestações e a Oficina Técnica foi encerrada às dezessete horas e cinco minutos.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA

1. Fazer a retificação dos materiais conforme discutido e votado na Oficina Técnica.
2. Encaminhar materiais retificados para a Comissão e o Conselho.

Próximos passos da Municipalidade

1. Definir data para realização de nova Oficina Técnica.
2. Elaborar materiais com as propostas de ampliação de Perímetro Urbano