

Ata da Oficina Técnica III – (23.7.2024)

Aos vinte e três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, presencialmente, na Prefeitura Municipal de Caçador, realizou-se a Oficina Técnica Três, iniciada às dezesseis horas e dez minutos, com os membros da Comissão para Revisão do Plano Diretor e do Conselho da Cidade, para tratar da Revisão do Plano Diretor. A senhora Taise T. iniciou a Oficina, agradeceu aos presentes e informou que a Oficina seria para tratar da Revisão do Plano Diretor e comunicou que a reunião estaria sendo gravada e que ao final seria transcrita e lavrada ata e disponibilizada no site da Revisão do Plano Diretor de Caçador. Informou as regras da Oficina, que em caso de votação somente os membros titulares da Comissão e do Conselho votariam e em caso de ausência desses, os respectivos suplentes, e que se algum presente não fosse nem membro titular nem membro suplente apenas participaria como ouvinte. Informou que faria breve apresentação sobre o assunto da Oficina Técnica que seria a Macrozona de Expansão do Perímetro Urbano. Comentou que o Plano Diretor estaria previsto no Estatuto da Cidade e que o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA estaria auxiliando a municipalidade nesse processo, mas que a Equipe Técnica não estaria presente na Oficina Técnica Três, conforme acordado na Oficina Técnica Dois. Explanou as etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor decorridas até aquele momento, com início pela Metodologia, seguida por Leitura Comunitária, Diagnóstico e Audiência Pública do Diagnóstico. Disse que o processo se encontrava na etapa das Oficinas Técnicas do Prognóstico e comentou que após essas etapas o Processo de Revisão do Plano Diretor avançaria para as Minutas de Lei do Plano Diretor, Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas, Código de Obras e duas Audiências Públicas para tratar dessas. Comentou que após essa etapa o Processo de Revisão do Plano Diretor iria para as etapas de revisão final e entrega do material para que seja encaminhado para a Câmara de Vereadores para aprovação. Recapitulou sobre os assuntos tratados nas Oficinas Técnicas anteriores e comentou que todo material produzido até o momento estaria disponível em grupo de rede social para a Comissão e o Conselho. Informou que na Oficina Técnica Dois foram apresentadas propostas dos grupos setoriais e que não havia sido realizada a votação da proposta da Macrozona de Interesse de Expansão Urbana, apresentada pelo núcleo imobiliário da Associação Empresarial de Caçador – ACIC, pois a oficina anterior havia gerado debate. Apresentou a caracterização geral do Município e comentou a necessidade do entendimento de noções de morfologia e evolução urbana, vazios urbanos, densidade, viabilidade econômica, infraestrutura urbana, déficit habitacional, crescimento populacional e impacto na economia rural para que fosse proposta uma expansão do perímetro urbano. Apresentou o cartograma da evolução da mancha urbana do Município; o cartograma das áreas urbanas consolidadas e em consolidação; o cartograma de densidade populacional e o cartograma de vazios urbanos. Apresentou tabela com relação discriminada por bairro do número de lotes não ocupados e explanou que o Município possuiria três mil cento e sessenta e nove lotes não ocupados. Apresentou a prospecção de glebas que ainda não foram parceladas e que teriam até aquele momento a possibilidade de configurar sete mil trezentos e vinte lotes. Comentou da necessidade de se considerar infraestrutura urbana e a disponibilidade de equipamentos públicos ao pautar a ampliação do perímetro urbano. Abordou sobre a questão do déficit habitacional e comentou sobre as condicionantes e situações consideradas para o cálculo dessa necessidade. Abordou sobre glebas e terrenos que se localizavam parcialmente em perímetro urbano e parcialmente em área rural e comentou que seria possível realizar a correção dessa questão com a determinação de cada uma dessas glebas e terrenos como totalmente urbanos ou rurais e disse que essa possibilidade estaria prevista em lei. Explanou que os aspectos técnicos não apontariam a favor da criação de área de expansão do perímetro urbano naquele momento e comentou que tal proposta poderia ser mais pertinente futuramente. Disse que a tendência seria a promoção do adensamento, pois contribuiria na divisão do ônus dos serviços públicos e no acesso à infraestrutura e serviços urbanos. Abriu a palavra para manifestação dos membros da Comissão e do Conselho presentes. O senhor Bruno G. comentou sobre a dificuldade de aprovação de loteamentos em áreas próximas à indústria Guararapes e disse que essas áreas estariam mais propícias para uso e ocupação industrial e, portanto, essa questão deveria estar embasada pelo Plano Diretor. Comentou que o preço de terrenos estaria bastante elevado no Município e que muitos proprietários não gostariam de se desfazer de suas propriedades. Concluiu que a área remanescente ao se considerar essas questões seria pequena e que seria desejável a expansão do perímetro urbano no momento para possibilitar mais acesso à moradia. Disse que a não ampliação do perímetro urbano contribuiria para a permanência do surgimento de loteamentos irregulares na área rural. A senhora Taise T. disse que, sobre a questão de proprietários de terrenos ociosos em áreas consolidadas, seria possível a atuação por meio de instrumentos urbanísticos. Disse que muitos loteamentos irregulares seriam resultado de má fé dos loteadores e que entendia a situação da população socioeconomicamente vulnerável que compraria esses terrenos. O senhor Leandro B. questionou se haveria muita atividade rural dentro do perímetro urbano. A senhora Taise T. respondeu “temos alguma coisa, sim”. O senhor Leandro B. questionou se haveria essas áreas mapeadas. A senhora Taise T. respondeu que não. O senhor Leandro B. disse que haveria falta de interesse em loteamentos em área urbana pois a transformação de uma gleba ou terreno em urbano implicaria na cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. A senhora Taise T. reforçou que uma melhor utilização dos instrumentos urbanísticos poderia incentivar a ocupação de vazios urbanos. O senhor Leandro B. questionou se a ampliação do perímetro urbano não poderia auxiliar no combate à parcelamentos irregulares e disse que a municipalidade não teria recursos financeiros para implementação de ações, como desapropriações e loteamentos, que pudessem ativamente mitigar a problemática dos vazios urbanos. Posicionou-se favorável à ampliação do perímetro urbano. O senhor Valtair José C. V. comentou que entendia que a ampliação do perímetro urbano não teria tanto impacto nas atividades rurais pois o proprietário da terra só tornaria sua propriedade urbana quando fosse de desejo desse. Posicionou-se favorável à ampliação do perímetro urbano e disse que isso contribuiria para que novos loteamentos fossem executados de maneira regular. A senhora Taise T. ressaltou que os instrumentos urbanísticos previstos não implicariam que a municipalidade teria que executar a infraestrutura de um loteamento e que isso seria atribuição do loteador. Comentou que no caso de novos loteamentos e parcelamentos em áreas distantes a

municipalidade teria que fornecer equipamentos públicos a esses locais. Defendeu o melhor uso de instrumentos urbanísticos para propiciar a ocupação de áreas mais consolidadas ao invés da ampliação do perímetro urbano. A senhora Patrícia F. B. L. N. disse que a Prefeitura já teria dificuldade em atender plenamente com serviços o perímetro urbano vigente e questionou qual seria os critérios para a proposta da área que seria ampliado o perímetro urbano. Considerou que a área proposta seria demasiadamente grande e comentou que se o Município já não conseguiria atender o perímetro urbano vigente seria ainda mais difícil caso esse fosse ampliado. O senhor Patrício F. de M. defendeu que a ampliação do perímetro urbano acontecesse com embasamento técnico e direcionada a uma área específica. A senhora Gabrielli B. questionou se a ampliação do perímetro urbano resultaria na obrigatoriedade de o Município fazer a regularização de parcelamentos irregulares e caso positivo quanto custaria à municipalidade. O senhor Vilmar Z. se posicionou contrário à proposta de ampliação do perímetro urbano em raio de dez quilômetros e defendeu que a ampliação fosse embasada em critérios técnicos. A senhora Taise T. ressaltou que a proposta de ampliação do perímetro urbano em raio de dez quilômetros teria sido contribuição da Associação Empresarial de Caçador – ACIC na Oficina Técnica Dois e afirmou desconhecer o critério técnico para a proposição. Disse que tecnicamente não haveria viabilidade no momento para a ampliação do perímetro urbano. Respondeu a senhora Gabrielli B. que o Município não teria obrigação de regularizar áreas de parcelamentos irregulares. O senhor Leandro B. disse que o parcelamento de glebas mesmo que localizadas na área urbana estaria sujeito ao Código Florestal. A senhora Taise T. falou que o parecer técnico com a prospecção da quantidade de lotes que ainda seriam possíveis dentro do perímetro urbano vigente levou em consideração essa questão. O senhor Leandro B. questionou acerca da aplicabilidade de instrumentos urbanísticos sobre propriedades rurais dentro do perímetro urbano. A senhora Taise T. explanou que existiria a possibilidade de aplicação de Parcelamento Compulsório, previsto no Estatuto da Cidade. O senhor Sergio Eloy B. disse que seria importante que a municipalidade informasse o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para realizar a cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU sobre propriedades consideradas rurais naquele momento dentro do perímetro urbano. Disse que a partir do momento que a municipalidade passasse a fornecer infraestrutura urbana como luz e água teria que haver a cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU sobre as propriedades dentro da área urbana atendidas. Defendeu a ampliação do perímetro urbano com a proposta a partir de raio de cinco quilômetros do perímetro urbano vigente e falou sobre o parcelamento e parâmetros mínimos de áreas verdes dentro do Plano Diretor vigente. A senhora Taise T. disse que no Plano Diretor vigente estaria errado a questão de área de preservação e que essas áreas não seriam parceláveis. O senhor Fernando S. R. apresentou dados comparativos sobre pedidos de licenciamento de loteamentos e “prédios” entre os municípios de Caçador e Videira e disse que Videira teria muito mais pedidos de licenciamento de loteamentos. A senhora Taise T. informou que a Prefeitura teria com frequência consultas pela viabilidade do licenciamento de loteamentos e que a avaliação técnica não deveria considerar apenas quantidades de lotes, mas também os custos que novos parcelamentos teriam para a municipalidade. O senhor Fernando S. R. defendeu que a ampliação do perímetro urbano fosse pensada no sentido de áreas que já possuísem maior disponibilidade de infraestrutura urbana. A senhora Taise T. disse que a ampliação do perímetro urbano para todos os sentidos seria danosa ao Município. Comentou que a ampliação do perímetro urbano não necessariamente resolveria a problemática dos parcelamentos e loteamentos irregulares. O senhor Luiz Carlos Z. comentou que proprietários de propriedades rurais em área urbana que desenvolvessem atividades agropecuárias não estariam sujeitos a cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU caso comprovassem essas atividades. Posicionou-se contrário à proposta de ampliação do perímetro urbano a partir de um raio de dez quilômetros do vigente e disse que a ampliação desse deveria ser embasada em critérios técnicos. Defendeu que a ampliação do perímetro urbano fosse “proporcional” e considerasse raios a partir do limite do perímetro urbano vigente. O senhor Marco A. B. concordou com a posição do senhor Luiz Carlos Z. e disse que uma proposta de ampliação do perímetro urbano que considerasse um raio estabelecido a partir do perímetro vigente não teria “perigo de favorecimento” de algum proprietário. O senhor Luiz Carlos Z. falou que independentemente da ampliação ou não do perímetro urbano, a questão dos parcelamentos irregulares não seria inibida por si só. A senhora Taise T. ressaltou que a revisão do Plano Diretor teria que ser realizada em no máximo dez anos, mas que isso não implicaria que essa pudesse ser feita antes. Defendeu que a ampliação do perímetro urbano não fosse feita de modo que considerasse somente um raio a partir do limite do perímetro urbano vigente. Reforçou que tecnicamente não seria viável a ampliação do perímetro urbano, mas que por se tratar de um processo participativo, essa poderia ocorrer. O senhor Nelson M. C. J. disse que gostaria que a Oficina tivesse apresentado cenários de ampliações do perímetro urbano, com respectivos pareceres, elaborados através de equipe técnica interdisciplinar. A senhora Taise T. disse que os critérios técnicos e os materiais elaborados até o momento não apontavam a favor da ampliação do perímetro urbano e sim pelo adensamento da área urbana vigente. Ressaltou que o processo participativo serviria para indicar se há interesse da população em ampliar o perímetro urbano para determinar área. O senhor Leandro B. questionou a razão da não aplicação dos instrumentos urbanísticos pertinentes à questão discutida. A senhora Taise T. ressaltou a importância de trabalhar para que os instrumentos urbanísticos fossem de fato aplicados, e que a Comissão, Conselho da Cidade e a Câmara de Vereadores poderiam trabalhar nisso. A senhora Gabrielli B. questionou se posteriormente haveria votação acerca do assunto da ampliação do perímetro urbano. A senhora Taise T. afirmou que o Conselho da Cidade passaria a ser mais ativo dentro do processo de Revisão do Plano Diretor e participaria da etapa de votação da ampliação do perímetro urbano. Disse que na Oficina que ocorreria a votação a Equipe Técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA também participaria. Comentou que entre aproximadamente quinze ou vinte dias poderia ser agendada nova reunião. Disse que o Plano Diretor também afetava a economia do município e era necessário considerar essa questão. O senhor Fernando S. R. questionou se o Plano Diretor disciplinaria sobre a presença de ciclovias e a largura viária em novos loteamentos. A senhora Taise T. respondeu que seria possível dentro das minutas relacionadas ao Plano Diretor e no Plano de Mobilidade. Propôs que a Associação Empresarial de Caçador – ACIC trouxesse propostas de ampliação do perímetro urbano e disse que a discussão acerca do assunto seria retomada posteriormente, possivelmente com a presença da Equipe Técnica do CINCATARINA. Comentou que caso haja anseio da Comissão e do Conselho, poderia ser realizada outra oficina técnica. A

senhora Adrieli M. comentou que o núcleo imobiliário havia trazido as propostas de ampliação do perímetro urbano com raios de dez e cinco quilômetros a partir do perímetro vigente para fomentar a discussão acerca do assunto. Comentou que o crescimento populacional do município de Caçador estaria estagnado e estimulou a reflexão acerca das razões disso. O senhor Darlan T. S. sugeriu que em uma próxima reunião fossem trazidos dados acerca da situação imobiliária no Município. Citou como exemplo dados sobre a disponibilidade de imóveis no mercado imobiliário e áreas que os proprietários desejassem parcelar. A senhora Adrieli M. disse que o aumento de lotes aumentaria a arrecadação do Município por meio do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. A senhora Taise T. disse que o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU não seria o único meio de arrecadação na área urbana do Município e que seria interessante também incentivar a economia. Comentou que propiciar boa qualidade vida e de moradia seria determinante para incentivar que pessoas permaneçam na cidade. Disse que seria interessante a análise de que se os compradores de lotes seriam investidores ou teriam objetivo de residir posteriormente nesses. Agradeceu os presentes e comentou que em aproximadamente vinte dias seria realizada nova reunião. Não houve mais considerações e a senhora Taise T. declarou encerrada a Oficina Técnica às dezoito horas.