

**CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS EMENDAS PROPOSTAS PELA POPULAÇÃO APÓS A AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DIRETOR, CÓDIGOS DE POSTURAS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE FRAIBURGO/SC.**

Após a Audiência Pública, realizada no dia 22 de JUNHO de 2023, foi apresentado ao Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, um total de **35 (trinta e cinco)** emendas referentes às minutas do Plano Diretor, Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo, apresentados nesta data. Como forma de identificá-las e desenvolver parecer técnico sobre elas, têm-se:

**LEI DO PLANO DIRETOR**

- 1. Moisés A. – Seção II, Capítulo II do Título VI, Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano: Solicitação de revogação das disposições sobre o Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano (FMDU) no Plano Diretor, vinculando-o com o atual fundo do Conselho de Desenvolvimento de Fraiburgo (DESENFRAI).**
- 2. Moisés A. – Seção II, Capítulo II do Título VI, Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano: Art. 100. criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, atentar para a extinção do FMDESENFRAI (Fundo de Desenvolvimento de Fraiburgo), para não ficar com dois fundos com a mesma finalidade.**

**CINCATARINA:** Em resposta as emendas 1 e 2 e após análise jurídica, recomenda-se a alteração do Art. 95 e a manutenção da capítulo II, seção I e II do Plano Diretor:

Art. 95. Fica criado o conselho da cidade, de caráter consultivo e deliberativo, com a finalidade de propor, avaliar e validar políticas, planos, programas e projetos para o desenvolvimento sustentável de Fraiburgo.

~~Parágrafo único. O conselho da cidade, substituirá o Conselho de Desenvolvimento de Fraiburgo (DESENFRAI) mantendo-se os membros e regimento interno criado pela lei nº 1.860, de 13 de dezembro de 2005.~~

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento de Fraiburgo (DESENFRAI), instituído pela Lei Ordinária nº1.860 de 13 de dezembro de 2005, deve se adequar as normas estabelecidas por este Plano Diretor e para constituir o Conselho da Cidade.

§ 2º O Fundo de Desenvolvimento de Fraiburgo, instituído pela Lei Ordinária nº1.860 de 13 de dezembro de 2005, deve se adequar as normas estabelecidas por este Plano Diretor e para constituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

- 3. Moisés A. – Art. 115, Gestão Orçamentária Participativa: Não concorda em tornar obrigatório a realização de consulta pública como condição para validade da lei orçamentária, bem como debates públicos.**

**CINCATARINA:** O Art. 44 do Estatuto da Cidade prevê a obrigatoriedade da gestão orçamentária participativa através da realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e

**Inovação e Modernização na Gestão Pública**

do orçamento anual. Portanto, a emenda está em desacordo com a Lei Federal nº 10.257/2001 e foi considerada inválida.

4. **Guilherme P. Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo - Onde estão previstas as áreas passíveis de aplicação do instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir?**

**CINCATARINA:** A informação foi verificada e, de fato, não consta na Lei de Uso e Ocupação do Solo a previsão de áreas destinadas a Transferência do Direito de Construir. Por isso, o CINCATARINA recomenda a seguinte alteração do Art. 42 da Minuta de Plano Diretor:

Art. 42. *Toda a Macrozona Urbana é passível ~~As áreas passíveis~~ de aplicação do instituto da transferência do direito de construir ~~estão definidas na lei de uso e ocupação do solo.~~*

5. **Guilherme P. – Plano Diretor, Anexo I – Macrozoneamento Municipal: No macrozoneamento deveria ser especificada uma área para expansão urbana e proibida a expansão sobre zona rural.**

**CINCATARINA:** A emenda já está contemplada na Proposta de Minuta do Plano Diretor, uma vez que já está prevista a Macrozona Urbana em Consolidação que, que tem como objetivo a qualificação da expansão urbana (Art. 38). O limite entre área urbana e área rural já está previsto no Anexo 1 e 2, onde não há previsão de macrozoneamento de expansão sobre a área rural. Portanto, a emenda é considerada inválida.

## **CÓDIGO DE POSTURAS**

6. **Moacir C., Adriano C. e Denise C. – Art. 38, Calçadas e passeios: Solicitação para que a responsabilidade sobre as calçadas e passeios seja compartilhada com a Prefeitura, assim como as ruas.**

**CINCATARINA:** A testada do lote faz frente para a via pública e a calçada faz parte do imóvel, mesmo que seja obrigatório ceder o recuo para o uso público. Portanto, a calçada é de responsabilidade do proprietário do imóvel. Destacamos ainda que, conforme Art. 38 do Código de Posturas, quando a municipalidade realiza alguma obra de infraestrutura urbana que danifique a calçada privada, é de responsabilidade do Município de reparar o dano causado. Por isso, a emenda foi considerada inválida.

7. **Guilherme P. – Art. 92, Publicidade e propaganda: No Art. 92 do Código de Posturas quando trata de publicidade (outdoors) não especifica tamanho, onde, recuo, altura, etc.**

## ***Inovação e Modernização na Gestão Pública***

**CINCATARINA:** Considerando a especificidade e dinâmica, o CINCATARINA recomenda que esse tipo de parâmetro seja normatizado em regulamentação específica para que, em caso de eventual alteração futura, seja realizada através de um processo legal mais simples. Por isso, a emenda foi considerada inválida.

8. **Guilherme P. – Art. 106, Medidas referentes aos animais:** *No art. 106 do Código de Posturas, que trata sobre animais, não há a previsão de normas municipais para tratamento de animais. Não há previsão de multas para abandono de animais.*

**CINCATARINA:** Como o Art. 106 menciona, medidas referentes aos animais são tratados em legislações federais, estaduais e municipais específicas. A Lei Estadual nº 12.854/2003, por exemplo, dispõe sobre o tratamento de animais e prevê multa para o abandono de animais, entre outros. Ainda, o Município já possui a Lei Complementar nº 302/2022 que legisla especificamente sobre o tratamento de animais. Por isso, o CINCATARINA considera uma emenda inválida.

## LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

9. **Adam R. – Capítulo VI, Seção III, Sustentabilidade:** *Solicitação para adição do incentivo de sustentabilidade para todas as classes de zoneamento, não somente nas Zonas Comerciais de Bairros 1 e 2.*

**CINCATARINA:** A proposta já prevê incentivo à sustentabilidade em todos os zoneamentos no Art. 61. Em relação ao tipo de incentivo nas Zonas Comerciais de Bairro, o objetivo é estimular a ocupação de vazios urbanos já providos de infraestrutura e em áreas centrais que já possuem essa tipologia arquitetônica. Por isso, o CINCATARINA recomenda que seja mantido apenas nestas áreas.

10. **Franciele B. – Capítulo VI, Seção III, Sustentabilidade:** *Solicitação para adição de mais incentivos referente a sustentabilidade: criando um benefício para quem o fizer, área maior de construção ou ate diminuição na cobrança de taxas.*

**CINCATARINA:** Não é viável aumentar a área construível, uma vez que o Art. 61 já permite uma taxa de permeabilidade de 0%, o Art. 62 possibilita aumento da taxa de ocupação e a Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo V) não limita o gabarito. Em relação as taxas, não compete a Lei de Uso e Ocupação do Solo à criação de descontos tributários e fiscais municipais, e sim ao Código Tributário. Por isso, O CINCATARINA recomenda a manutenção da redação da proposta apresentada.

11. **Guilherme P. – Capítulo VI, Seção III, Sustentabilidade:** *Remoção completa da seção III da Lei de Uso e Ocupação do Solo, pois esse deveria tratar de sustentabilidade, os incentivos adotados não são mutuamente compensatórios. Da forma como está apenas gera mais agressão ao meio, não são considerados como medidas sustentáveis.*

## **Inovação e Modernização na Gestão Pública**

**CINCATARINA:** Conforme consta na documentação do processo, a proposta inicial do CINCATARINA era a diminuição dos índices construtivos, principalmente da taxa de ocupação vigente na área central. No entanto, essa questão foi amplamente discutida e reivindicada pela Comissão Técnica, que representa diversas entidades do Município, o que resultou na proposta atual. Consideramos que essa ainda não é a melhor solução, mas visa mitigar ou amenizar os efeitos da taxa de ocupação alta reivindicada.

O CINCATARINA é favorável a manutenção da Seção III, Capítulo VI de Sustentabilidade e favorável a redução da taxa de ocupação.

**12. Guilherme P. – Multas:** *Multa por descumprimento do previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.*

**CINCATARINA:** Primeiramente, é importante ressaltar que é responsabilidade do setor competente da Prefeitura a aprovação apenas de projetos que seguem as normas edilícias municipais. Caso o descumprimento seja posterior à aprovação, a penalidade é prevista pelo Código de Obras e Posturas, que trata da fiscalização de obras. Não cabe, portanto, à Lei de Uso e Ocupação do Solo. Por isso, a emenda foi considerada inválida.

**13. Guilherme P. – Classificação de Usos do Solo:** *Não há previsões para plantios em área urbana. É notório os prejuízos que a moradias próximas a lavouras causam na saúde humana. Deveria ser restringido o plantio e pecuária em área urbana, sendo permitido apenas agricultura orgânica, ou cultivos de pouca intervenção, como: pinus, eucalipto e etc.*

**14. Guilherme P. – Classificação de Usos do Solo:** *Prever apenas plantio de agricultura orgânica dentro do perímetro urbano ou agricultura familiar. Especificar agricultura familiar como: áreas com destinação a subsistência exclusivamente através do plantio por parte dos residentes. (Discutir melhor com procuradoria). Intuito de evitar subutilização de áreas, bem como a alegação de pagamento de ITR no perímetro urbano.*

**CINCATARINA:** Em resposta as emendas 13 e 14 e segundo a Tabela de Uso do Solo, é permitido e/ou permissível:

- horticultura e cultivo de flores e plantas ornamentais em toda a Macrozona Urbana;
- cultivo de cereais, algodão, cana-de-açúcar, fumo, oleaginosas, frutas, café, cacau em Zonas de Interesse Industrial 1 e 2;
- produção de sementes em Zonas Industriais Consolidadas e Zonas de Interesse Industrial 1 e 2;
- criação de bovinos, caprinos, ovinos, suínos e aves em Zonas Predominantemente Residencial 4 e 5;
- atividades de apoio à agricultura, pecuária e pós-colheita em Zonas Industriais

**Inovação e Modernização na Gestão Pública**

Consolidadas e Zonas de Interesse Industrial 1 e 2;

- produção florestal e atividades de apoio em Zonas de Interesse Industrial 1 e 2.

Em relação à agricultura orgânica, recomendamos a adição da seguinte redação ao Código de Posturas:

Capítulo II – Da Utilização do Espaço Público

Seção VI – Da Preservação do Meio Ambiente

**Art. 59. É proibido o uso de agrotóxicos e pesticidas na Macrozona Urbana do Município.**

- 15. Marcos Antônio B. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Manter a localização da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) existente no zoneamento vigente, localizada próxima à Colina do Sol.*
- 16. Aldair A. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Solicitação de alteração da Zona Predominantemente Residencial 5 (ZPR5) para Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1) no entorno do bairro Colina do Sol, pois a legislação municipal sugere e/ou exige que as vias públicas na ampliação de loteamentos, sigam com o prolongamento das vias existentes. Desta forma não será possível tais prolongamentos, tornando também inviável a ampliação e/ou abertura de novos loteamentos na região, pois não atingirão as classes populares, que procuram imóveis com valores mais baixos.*
- 17. Guilherme P. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Não estão previstas Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para realocação, ou construção de unidades habitacionais de interesse social.*

**CINCATARINA:** Em relação as emendas 15, 16 e 17, o CINCATARINA é favorável à manutenção da ZEIS existente conforme emenda e propõe adição de nova área adjacente, conforme:



Legenda:

Quadrantes e Lotes	Hidrografia Principal	Zona Comercial de Bairros - ZCB2	Zona de Interesse Industrial 1 - ZII 1	Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1	Zona Predominante Residencial 5 - ZPR5
Limite Municipal de Fraiburgo	Rodovias Estaduais (SC)	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS	Zona de Interesse Industrial 2 - ZII 2	Zona Predominante Residencial 2 - ZPR2	Zona Rural de Desenvolvimento - ZRD
Perímetro Urbano da Sede	Vias Urbanas	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	Zona de Interesse Turístico - ZIT	Zona Predominante Residencial 3 - ZPR3	
Lago das Araucárias	Zona Comercial de Bairros - ZCB1	Zona Industrial Consolidada - ZIC	Zona Mista - ZM	Zona Predominante Residencial 4 - ZPR4	

**CINCATARINA:** Segundo a Lei Estadual nº 17.492/2018, todos os tipos de loteamento, inclusive em áreas definidas como ZEIS, devem respeitar a conexão com o sistema viário existente, através do prolongamento das vias. Ainda, é importante mencionar que loteamentos em ZEIS devem respeitar as condicionantes contidas na lei do parcelamento do solo, como estar integrado ao Cadastro Único e apenas ser construído caso outros loteamentos de ZEIS possuam mais de 50% de ocupação. Ainda, o CINCATARINA é favorável a implantação de mais áreas de ZEIS no Município.

- 18. Guilherme P. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Colocar área industrial abaixo do Colina do Sol como área residencial. Expandir a zona industrial do Santa Sara para cima da Zona Predominante Residencial 4 (ZPR4).*

**CINCATARINA:** O zoneamento proposto é o resultado dos usos encontrados no levantamento de campo realizado, portanto o CINCATARINA não recomenda a alteração para área residencial. Em relação a expansão sugerida, ela ampliaria o zoneamento industrial em mais de 350 mil metros quadrados, praticamente dobrando a área proposta inicialmente. No entendimento do CINCATARINA, isso não é necessário, uma vez que a área já é grande e usos industriais de baixo impacto são permitidos na Zona Predominantemente Residencial 4 conforme Tabela de Uso do Solo.

- 19. Adriano C. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Manter a Zona Mista Diversificada (ZMD) na Rua Nadarci Brandit.*

**CINCATARINA:** Não consta nessa Proposta de Lei a classificação de zoneamento “Misto Diversificado”. A rua em questão localiza-se na Zona Mista, que mantém o conceito vigente de diversificação de usos. Por isso, a emenda foi considerada inválida.

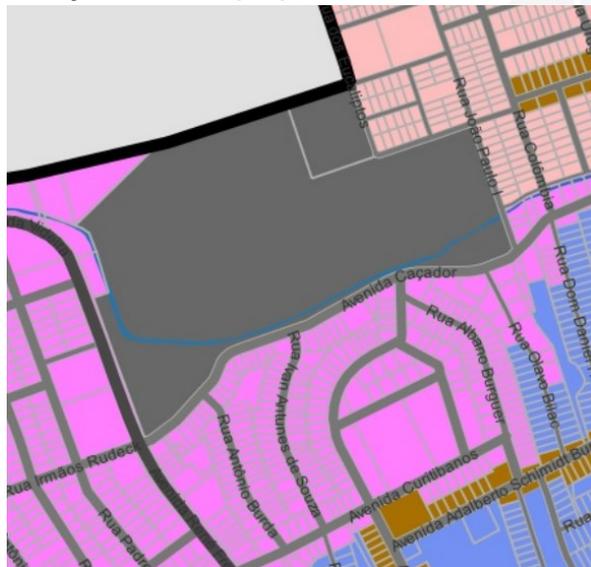
- 20. Adriano C. e Denise C. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Alteração para que os zoneamentos do Bairro Portal sejam de no mínimo 80% de taxa de ocupação, conforme Anexo II.*

**CINCATARINA:** O controle das taxas de ocupação é importante para a qualidade ambiental do meio urbano, evitando problemas de falta de insolação, por exemplo, que já são recorrentes em Fraiburgo. No Bairro Portal, já são previstas Zonas Centrais de Bairros, onde há maior impacto ambiental. Caso seja imprescindível uma alta ocupação do terreno, já é possível alcançar taxas mais altas através do incentivo à fachada ativa e à sustentabilidade (Capítulo VI). No bairro portal ainda há a existência do ZCB, portanto há maiores impactos ambientais. Portanto, o CINCATARINA é

contra o aumento da taxa de ocupação.

**21. Denise C. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal: Solicitação para de Zona Industrial Consolidada (ZIC) para uso residencial ou comercial conforme Anexo I.**

**CINCATARINA:** O CINCATARINA concorda com a emenda, uma vez que os índices urbanísticos previstos para a Zona Industrial Consolidada não contemplam a realidade dos lotes residenciais localizados ao sul da Avenida Caçador e a leste das Ruas dos Eucaliptos, João Paulo I e Olímpio Trombine. Portanto, propõe a seguinte alteração na nova proposta de zoneamento:



**Legenda:**

Quadras e Lotes	Hidrografia Principal	Zona Comercial de Bairros - ZCB2	Zona de Interesse Industrial 1 - ZII 1	Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1	Zona Predominante Residencial 5 - ZPR5
Limite Municipal de Fraiburgo	Rodovias Estaduais (SC)	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS	Zona de Interesse Industrial 2 - ZII 2	Zona Predominante Residencial 2 - ZPR2	Zona Rural de Desenvolvimento - ZRD
Perímetro Urbano da Sede	Vias Urbanas	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	Zona de Interesse Turístico - ZIT	Zona Predominante Residencial 3 - ZPR3	
Lago das Araucárias	Zona Comercial de Bairros - ZCB1	Zona Industrial Consolidada - ZIC	Zona Mista - ZM	Zona Predominante Residencial 4 - ZPR4	

**22. Guilherme P. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal: Proposta de adição da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na Rua Guilherme Fantinel, popularmente conhecida como Papeleiros. Só foram alocadas zonas de Interesse Social em locais de difícil regularização, alagadiços ou de grande inclinação.**

**CINCATARINA:** A área mencionada faz parte de um loteamento oficial, por isso foi classificado como Zona Predominantemente Residencial 4. Ainda, não é necessária a demarcação de ZEIS para programas de requalificação ou de Regularização Fundiária Urbana. O CINCATARINA é favorável a implantação de mais áreas de ZEIS no Município, mas, neste caso, não entende como necessário.

**23. Guilherme P. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal: No faxinal dos carvalhos o zoneamento atual ignora o fato de lá ser uma área totalmente residencial e de baixa renda. Lá deveria ser considerado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).**

**Inovação e Modernização na Gestão Pública**

**CINCATARINA:** Considerando a tipologia da ocupação existente e a previsão de qualificação viária, o CINCATARINA é contra a proposta de alteração de zoneamento. A implantação de ZEIS longe do centro urbano e em áreas desprovidas de infraestrutura pode configurar segregação socioespacial, além de estimular o parcelamento do solo mais intenso em uma região de trânsito rápido. Caso o Município veja necessidade, pode ser instalado um programa de regularização fundiária no local, o que não precisa de uma delimitação prévia em zoneamento.

- 24. Guilherme P. – Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Na Zona de Interesse Turístico (ZIT) e região central não há previsão de gabaritos. Uma Zona de Interesse Turístico (ZIT) por sua natureza tem como objetivo a contemplação das estruturas existentes. A permissão de edificações sem limite de pavimentos impede o direito difuso da população de ter as áreas de interesse turístico livre de poluição visual. Assim como nas áreas centrais, já ocorre o problema de excesso de engarrafamentos, em função das vias não terem sido planejadas para comportar um grande volume de tráfego. Dessa forma, é mais interessante para a municipalidade promover a ocupação das zonas comerciais de bairro, do que estipular uma zona com ocupação extremamente elevada.*

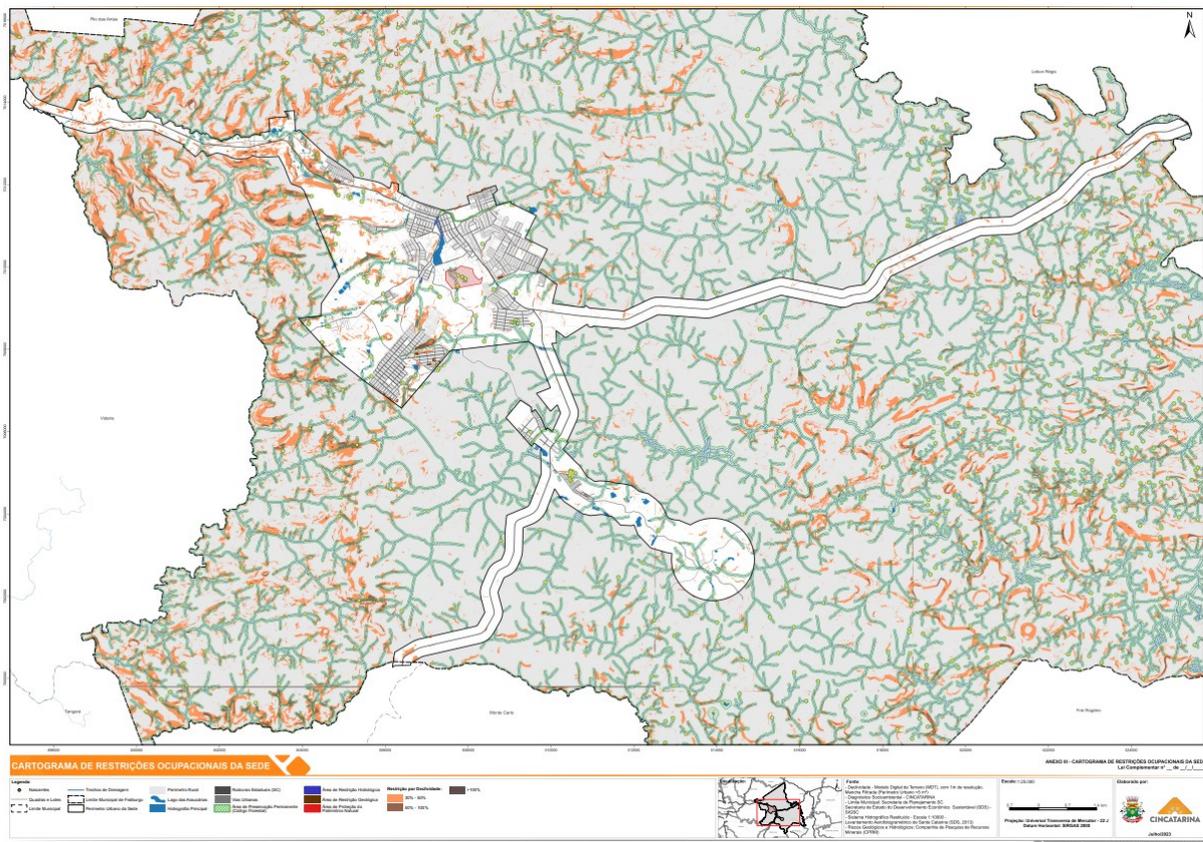
**CINCATARINA:** O CINCATARINA concorda com a colocação e mantém a recomendação da definição de gabaritos máximos de 4 pavimentos, anteriormente recusada pela Comissão Técnica.

- 25. Sandro K. - Anexo I, Cartograma de Zoneamento Municipal:** *Solicitação para que seja mantido mais que 80% de taxa de ocupação na Zona Mista (ZM) devido a existência de projeto na Rua Otavio M. de Andrade.*

**CINCATARINA:** A Tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo V) já prevê 95% de taxa de ocupação se a edificação contemplar uso misto e 80% quando de uso único, que ainda pode ser ampliada através do incentivo a sustentabilidade. Ainda, a revisão das leis em questão não é retroativa, ou seja, só serão aplicadas em novos projetos que ainda não foram aprovados pelo Município. Por isso, a emenda foi considerada inválida.

- 26. Guilherme P. - Anexo III, Cartograma de Restrições Ocupacionais da Sede:** *O cartograma de restrições não deveria abranger somente as áreas urbanas, mas sim as áreas rurais.*

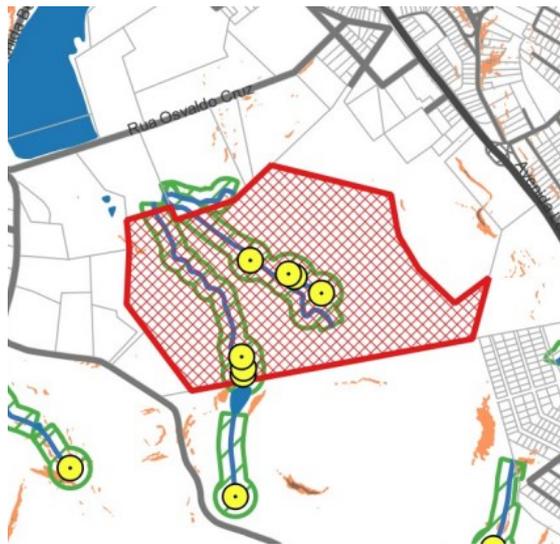
**CINCATARINA:** Alterado com nova proposta do cartograma de restrições ocupacionais:



**27. Guilherme P. - Anexo III, Cartograma de Restrições Ocupacionais da Sede: A área de mata nativa, com testada para avenida Osvaldo Cruz, deveria ser prevista uma zona de preservação ambiental, ou restrição ocupacional ambiental. Aquela área não poderá ser desmatada devido a presença de espécies em extinção. O seu uso deve ser racional e prescindir de licenciamento ambiental.**

**CINCATARINA:** É importante ressaltar que o CINCATARINA se baseia principalmente em dados oficiais fornecidos pelo Município, Estado e Governo Federal. Caso alguma informação esteja defasada, é importante que a Comissão, ou secretaria municipal, submeta os dados atualizados para análise técnica do CINCATARINA para eventual incorporação nas propostas. Como proposta a essa emenda, foi considerada a área apontada, delimitada conforme o Cartograma de Restrições Ocupacionais e a adição de nova Seção “V” no Capítulo V, da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, com as seguintes condicionantes urbanísticas:

**Inovação e Modernização na Gestão Pública**



Alterado com nova proposta de redação da Lei de Uso e Ocupação:

## CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE RESTRIÇÕES OCUPACIONAIS

Art. 43. As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que tem o objetivo de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e proteção da vida. § 1º As áreas que apresentam condicionantes em seu uso, são formadas por:

- I - áreas de preservação permanente (APP) Florestal;
- II - áreas de restrições hidrológicas;
- III - áreas de restrições geológicas; ~~e~~
- IV - áreas com restrições de declividade; ~~;~~
- V – áreas de proteção do patrimônio natural.

§ 2º As áreas de que trata o §1º, estão indicadas no cartograma de restrições ocupacionais constantes nos anexos III e IV e se sobrepõem aos zoneamentos em que estiverem inseridas.

(...)

### Seção V - Áreas de Proteção do Patrimônio Natural

Art. 56 – Áreas de Proteção do Patrimônio Natural são áreas de vegetação significativa que deve ser preservada em razão da sua localização, beleza, excepcionalidade, raridade e/ou risco de extinção.

Art. 57 – A vegetação em Áreas de Proteção do Patrimônio Natural é imune ao corte, salvo em situação excepcional que poderá ser contestada, apresentando:

- I - requerimento de contestação;
- II - levantamento vegetal da área contestada;

III - documento de responsabilidade técnica por profissional habilitado;

IV - laudo técnico.

V – anuência do órgão ambiental competente.

Art. 58 – É permitido construções de baixo impacto, desde que respeitadas

I – 10% de taxa de ocupação;

II – 90% de taxa de permeabilidade;

III – gabarito máximo de 2 pavimentos;

IV – utilização de mecanismos de tecnologia sustentável previstos no Art. 64 desta lei;

V – aprovação de órgão ambiental.

**28. Marcos Antônio B. - Anexo V, Lote mínimo: Solicitação para alteração do lote mínimo de 360m<sup>2</sup> para 240m<sup>2</sup> na Zona Predominante Residencial 5 (ZPR5).**

**CINCATARINA:** Considerando a tipologia existente, a sua localização e que 240m<sup>2</sup> já é o lote mínimo em ZEIS, o CINCATARINA propõe que o novo lote mínimo para Zona Predominantemente Residencial 5 (ZPR5) seja de 300m<sup>2</sup>.

**29. Aldair A. - Anexo V, Taxa de ocupação: Alterar a ocupação na Zona de Interesse Industrial 1 (ZII1) para 100% nos fundos do terreno.**

**CINCATARINA:** O CINCATARINA não é favorável a emenda, visto que a proposta já permite a ocupação de 50% do afastamento de fundos, observado o Capítulo VIII. Reforçamos que não há ganho urbano com a ocupação de 100% nos fundos do terreno, uma vez que a qualidade do ar é prejudicada nas áreas industriais, sendo, portanto, corredores de circulação de ar essenciais para a qualidade de vida e do ambiente urbano.

**30. Gema B. - Anexo V, Taxa de ocupação: Utilizar taxa de ocupação para uso exclusivo comercial igual ao parâmetro das edificações mistas, de 95%.**

**CINCATARINA:** O CINCATARINA não é favorável porque o aumento da taxa é um incentivo ao uso misto e, como o zoneamento é de Zona Mista, deve-se favorecer edificações de uso misto. Reforçamos que a taxa de ocupação para edificações de uso único é de 80%, que já é bastante alta.

No entanto, foi verificado que a definição de uso como esta redigida, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, pode não estar clara. Por isso, o CINCATARINA recomenda inclusão da seguinte inciso no Artigo 5º:

XXX – Uso Misto – é a utilização de mais de uma classificação das edificações em um mesmo imóvel, ou seja, uso residencial e uso não residencial.

**31. Gema B. - Anexo V, Taxa de ocupação: Taxa de ocupação livre no térreo e primeiro pavimento, quando uso comercial, na Zona Mista (ZM).**

**32. Adam R., Moacir C., Denise C. e Franciele B. - Anexo V, Taxa de ocupação: Taxa**

*de ocupação livre no térreo e primeiro pavimento, quando uso comercial, na Zona Mista (ZM).*

**CINCATARINA:** Em respostas as emendas 31 e 32, o CINCATARINA não é favorável, uma vez que os afastamentos laterais e de fundos no térreo, subsolo e garagem já são livres, com o objetivo de propiciar uma linearidade do comércio. Além disso, a proposta já prevê uma ocupação de 95% quando uso misto, podendo alcançar 100% através do incentivo à sustentabilidade.

**33. Guilherme P. - Anexo V, Taxa de permeabilidade:** *As taxas de permeabilidade do plano diretor anterior não são suficientes para garantir uma boa infiltração no solo. É necessário aumentar as taxas de permeabilidade das zonas a montante dos pontos de alagamento. As zonas presentes dentro das bacias de contribuição para os pontos de alagamento devem ter suas taxas de permeabilidade aumentadas. Captação de águas pluviais não serve para amortecer a curva de vazão de uma bacia hidrográfica.*

**CINCATARINA:** O CINCATARINA concorda com o apontamento e, por isso, recomendou o aumento das taxas de permeabilidade e a diminuição das taxas de ocupação. No entanto, as taxas foram discutidas com a Comissão Técnica e são o resultado de tais reivindicações. Propomos na Zona Mista uma taxa de ocupação de 80% quando uso misto, taxa de ocupação de 70% quando uso único e taxa de permeabilidade de 10%.

**34. Guilherme P. - Anexo V, Coeficiente de aproveitamento máximo:** *Não há previsão de aproveitamento do coeficiente de aproveitamento máximo nas áreas mais problemáticas e antigas da cidade. O coeficiente de aproveitamento máximo serve para que a administração possa realizar uma previsão de uso de recursos para um determinado bairro. uma vez que não há um coeficiente de aproveitamento máximo, a municipalidade ao aprovar um loteamento não há como saber qual o esgoto a ser tratado para um loteamento, uma vez que esse pode ser densamente populado de maneira desmedida.*

**CINCATARINA:** Para melhor compreensão da lei, recomendamos a seguinte nova redação do Plano Diretor:

## CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 60. (...)

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - coeficiente de Aproveitamento: o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;

II – coeficiente de Aproveitamento Mínimo: o limite de aproveitamento mínimo obrigatório para que o imóvel cumpra a sua função social

III - coeficiente de Aproveitamento Básico: o limite de aproveitamento do lote,

abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

III IV - coeficiente de Aproveitamento Máximo: o limite máximo de aproveitamento do lote, alcançável apenas através de contrapartida financeira.

§ 3º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão definidos na lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º A aplicação da Outorga Onerosa será possível apenas em zonas onde há previsão de Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**35. Guilherme P. - Anexo V, Afastamento lateral: Prever um afastamento lateral obrigatório em áreas com vulnerabilidade e alto risco de incêndio, como no Bairro Nossa Senhora Aparecida.**

**CINCATARINA** O CINCATARINA é favorável ao afastamento lateral obrigatório e propõe que o afastamento mínimo em Zonas Predominantemente Residenciais 4 e em ZEIS seja de no mínimo 1,5m.