

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES**Data da Reunião:** 09.08.2023**Hora início:** 13:30**Hora fim:** 18:00**Local:** Prefeitura Municipal**Município envolvido:** Fraiburgo**Assuntos:** Reunião sobre deliberação das emendas da Audiência Pública**PARTICIPANTES**

Nome	Entidade
Ana S.	CINCATARINA
Gesiane L.	CINCATARINA
Lucca S.	CINCATARINA
Stella S.	CINCATARINA
Aldair M.	COMISSÃO
Daiani B.	COMISSÃO
Daniel D.	COMISSÃO
Michelli R.	COMISSÃO
Paulo S.	COMISSÃO
Fernanda F.	DESENFRAI
Guilherme F.	PMF

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD)

Notas da Reunião

Aos nove dias do mês de agosto de dois mil e vinte e três, às treze horas e trinta minutos, de forma híbrida (presencial na Prefeitura Municipal e online pela plataforma Microsoft Teams), realizou-se a uma reunião técnica para deliberação das emendas recebidas após a audiência pública feita na data de vinte e dois de junho de dois mil e vinte e três, na qual foi apresentada as minutas do Plano Diretor, Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo. A reunião entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, membros da Comissão Técnica responsável pela revisão do Plano Diretor de Fraiburgo e um membro do DESENFRAI iniciou com a fala da senhora Stella S., explicando sobre os trâmites da reunião, comentando que além das contribuições recebidas sobre as minutas apresentadas na audiência pública (Plano Diretor, Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo) foram recebidos apontamentos sobre a minuta de Parcelamento do Solo e o Código de Obras. Explicou que os apontamentos não tratados na audiência pública serão disponibilizados no site, mas não seriam debatidos na reunião em questão, visto que não competem ao material apresentado na audiência pública. Continuando com sua fala, elucidou sobre como funcionará a dinâmica da reunião, sendo inicialmente apresentada cada uma das emendas, e reforçou que seriam debatidas somente as emendas não tratadas e remanescentes da reunião anterior, que se encerrou na emenda número dezessete. Explicou que seria feita a leitura do parecer técnico do CINCATARINA sobre a emenda (ANEXO UM), seguida pela discussão e votação entre os participantes da comissão. Esclareceu que nessa reunião haveria uma diferença relacionada ao tempo de fala dos participantes não votantes, explicando que, devido a presença do senhor Guilherme F., seriam discutidas inicialmente as emendas feitas por ele. Dessa forma, seriam lidas todas as solicitações de autoria do senhor Guilherme F., que teria um tempo de defesa de dois minutos para cada emenda e, como apresentado pela senhora Stella S., após a defesa das suas contribuições, ele deveria se retirar da sala para que na deliberação das emendas estivessem apenas os membros com poder de voto. A senhora Stella S. seguiu demonstrando aos presentes sobre o número de contribuições recebidas, sendo sessenta e cinco ao todo, as quais contemplam tanto apontamentos, questionamentos e emendas tanto sobre as minutas da audiência pública quanto das minutas de Parcelamento do Solo e Código de Obras. Explicou que, do número total de contribuições, foram coletadas trinta e cinco emendas, as quais seriam debatidas e avaliadas pelos membros votantes. Após apresentar de forma introdutória sobre a pauta da reunião, a senhora Stella S. deu início ao processo de deliberação das emendas restantes, salientando que inicialmente seriam mostrados aos presentes as solicitações feitas pelo senhor Guilherme F., e como ainda seriam discutidas treze emendas feitas por ele, o mesmo teria vinte e seis minutos para defendê-las após a leitura de suas contribuições. Em

oposição ao proposto, o senhor Guilherme F. apontou que não seria necessário fazer uma defesa para cada emenda, e que iria apenas complementar através da fala, as emendas que não fossem entendíveis pelos membros. Dessa forma, a senhora Stella S. reforçou que durante o momento de deliberação das emendas, o senhor Guilherme F. não deveria participar da sala. Com a aceitação por parte do senhor Guilherme F. aos termos apresentados, a senhora Stella S. retomou a leitura das emendas faltantes para a deliberação dos membros, dessa forma como descrito, a solicitação era referente a remoção do capítulo da sustentabilidade, sendo descrito pelo autor que os incentivos de sustentabilidade não são mutuamente compensatórios e que da forma proposta ocasionariam em mais agressões ao meio ambiente. Continuando a explicação da emenda, a senhora Stella S. mencionou que na reunião anterior foram propostas duas situações por parte da Comissão para serem apresentadas aos membros da ACIAF e ASSEAF, sendo a permanência do incentivo da sustentabilidade e divisão da Zona Mista (Figura Um). Afirmou que a proposta da Comissão seria a manutenção dos parâmetros já definidos na Zona Mista apresentada na audiência nas ruas centrais (Zona Mista Um), enquanto nas áreas não centrais (Zona Mista Dois) teria a redução na taxa de ocupação para oitenta por cento para uso misto e setenta e cinco por cento para uso único, reforçando também que os incentivos de sustentabilidade e fachada ativa continuariam nessas zonas possibilitando aumentar em quinze por cento a taxa de ocupação através dos dois incentivos. Após a recapitulação da primeira proposta da Comissão relacionada a sustentabilidade, a senhora Stella S. apresentou a segunda proposta feita pela Comissão sobre o capítulo da sustentabilidade, que tratava da redução na taxa de ocupação em dez por cento em todas as zonas do Município, com exceção das zonas mistas, e a partir disso aplicar o incentivo de sustentabilidade em todo o zoneamento. Então, apresentou o texto da minuta de lei com a redação compatibilizada com as solicitações da Comissão. O senhor Paulo S. questionou se poderia ser implantado apenas um incentivo, ou se obrigatoriamente deveriam ter os dois para o aumento do potencial construtivo. Com o auxílio da tabela de parâmetros, foi respondido pela senhora Stella S. que poderiam ser aplicados individualmente tais incentivos, entretanto, o incentivo da fachada ativa possibilitaria cinco por cento e a sustentabilidade dez por cento na taxa de ocupação. Continuando com os questionamentos, o senhor Paulo S. descreveu as medidas mínimas para o atendimento da sustentabilidade, as quais foram citadas na minuta, como a cisterna para captação da água da chuva e o sistema de energia solar. Dessa forma indagou se seria necessário desses dois itens para receber o incentivo. Para o esclarecimento da dúvida, a senhora Stella S. afirmou que o artigo referente ao tema menciona que os parâmetros devem ser regulamentados em lei específica e que os itens anteriormente citados pelo senhor Paulo S. deverão constar minimamente na regulamentação, sendo possível prever mais tecnologias dentro dessa lei específica. Através do debate entre os participantes, principalmente sobre a ambiguidade que o Artigo sessenta e sete poderia apresentar ao tratar das tecnologias sustentáveis, foi sugerida pela Comissão a revisão textual do artigo, para que tornasse mais claro que as tecnologias sustentáveis descritas no artigo são referentes a regulamentação específica, e não ao empreendimento de interesse. Sem mais dúvidas sobre as duas propostas da Comissão, a senhora Stella S. iniciou os trâmites de deliberação das emendas, assim solicitando que o senhor Guilherme F. se retirasse da sala para o voto das emendas, conforme tinha sido acordado no início da reunião. Entretanto, o senhor Guilherme F. negou-se a sair da sala, afirmando que a reunião seria pública. A senhora Stella S. afirmou que a reunião seria da Comissão, que a deliberação deveria ser feita apenas com os membros presentes e as informações sobre a reunião seriam disponibilizadas posteriormente no site. O senhor Guilherme F. confirmou que permaneceria em silêncio durante a deliberação e a senhora Stella S. questionou se a Comissão estaria de acordo com a permanência do senhor Guilherme F. na sala, ao que ninguém se opôs. Assim, iniciou-se a deliberação referente a divisão da Zona Mista (Figura Um), sendo reforçado pela senhora Stella S. a abrangência dessas zonas e sobre a redução na taxa de ocupação dentro da Zona Mista Dois, a qual foi aprovada pelos membros votantes (Emenda Onze A - ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Seguindo com a votação, foi reforçado pela senhora Stella S. o tema da segunda solicitação da Comissão que consistia na redução da taxa de ocupação em dez por cento em todo o zoneamento, com exceção das zonas mistas, comentando também que foi adicionada a exceção na redução nas Zonas Especiais de Interesse Social também, visto a característica de baixa renda da região e em contraponto da redução na taxa de ocupação. Através dos votos dos membros, a proposta foi recusada (Emenda Onze B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando sequência na leitura das emendas, a senhora Stella S. comentou que a próxima solicitação a ser debatida naquele momento havia ficado em aberto na última reunião, referente a Tabela de Usos CNAE e de autoria do senhor Guilherme F., e tinha o intuito de restringir atividades agrícolas dentro do perímetro urbano, visto a problemática que algumas atividades poderiam causar na população. Seguindo a metodologia apresentada no início da reunião, a senhora Ana S. proferiu o parecer técnico do CINCATARINA sobre tal solicitação, dessa forma esclarecendo que já são previstas atividades de produção rural de baixo impacto com intuito econômico e que as atividades de agricultura familiar e subsistência já são permitidas, visto que não são caracterizadas como residenciais e que dessa forma a problemática prevista na emenda já está sendo contemplada segundo o entendimento técnico do CINCATARINA. Ainda a senhora Ana S. apresentou a proposta elaborada pelos técnicos de adicionar o Artigo cinquenta e nove no Código de Posturas, sendo disposto em tal artigo a proibição de agrotóxicos e pesticidas na Macrozona Urbana municipal. No debate da emenda, o senhor Aldair M. questionou pontos sobre a situação dos lotes próximos ao perímetro urbano bem como em situações de atividades já consolidadas no Município, sendo amplamente discutido entre os presentes. Sem mais questionamentos por parte dos membros, a senhora Stella S. abriu espaço para votação da inserção do artigo cinquenta e nove no Código de Posturas, sendo aprovado

pela maioria dos votos (EMENDAS Treze e Quatorze – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Seguindo com a apresentação, a senhora Stella S. explicou a emenda referente ao zoneamento municipal, a qual consistia na alteração da Zona Industrial localizada no sentido leste do Colina do Sol e a ampliação da Zona Industrial localizada ao sul do loteamento Santa Sara. O senhor Guilherme F. questionou sobre a base cadastral utilizada para o cartograma, afirmando que a área em que havia o interesse de alterar o zoneamento para residencial possuía uma delimitação de lote maior que a demarcação como industrial. Em relação a ampliação da Zona Residencial no acesso leste do Colina do Sul, o senhor Aldair M. reforçou o questionamento feito anteriormente pelo senhor Guilherme F., comentando que o lote demarcado como industrial sofreu uma redução, e parte da área em questão era composta por outra matrícula. Ainda, o senhor Aldair M. questionou sobre a sua emenda de alterar as áreas próximas ao Colina do Sol para Zona Especial de Interesse Social, sendo esclarecido pela senhora Stella S. que a emenda em questão já havia sido votada e aprovada na reunião anterior. Com base na consideração feita pela senhora Stella S. em relação ao questionamento do senhor Aldair M., foi proposta pelo mesmo a alteração da área tratada na emenda do senhor Guilherme F. de residencial para Zona Especial de Interesse Social, assim mantendo a concordância com o zoneamento próximo. Após o entendimento dos participantes sobre a proposta de ampliação da Zona Especial de Interesse Social, foi debatida a solicitação de ampliação industrial ao sul do loteamento Santa Sara, a qual teve o parecer técnico apresentado pela senhora Ana S., sendo afirmado que no entendimento técnico do CINCATARINA seria desnecessário inserir o trecho como industrial, visto que já são permitidas algumas atividades industriais de baixo impacto nas zonas residenciais. Afirmou que a ampliação aumentaria consideravelmente toda a zona industrial já existente naquele trecho e justificou que esse zoneamento ficaria encravado entre duas zonas industriais, recomendando atenção com as divergências na utilização do solo. Em esclarecimento da solicitação, o senhor Guilherme F., autor da emenda, apontou que seu objetivo com essa solicitação seria restringir o uso residencial nessa área, afirmou que área proposta se trata do acesso das indústrias no Santa Sara, o que poderia facilitar futuramente uma ligação com a área industrial existente na Liberata. A Comissão discutiu amplamente sobre a relevância em ampliar o zoneamento industrial no Santa Sara, debateu sobre a topografia existente e a proximidade das indústrias com as residências. Então foi proposto pelos técnicos do CINCATARINA que a emenda fosse votada em dois tempos, primeiramente referente a ampliação da Zona Especial de Interesse Social no Colina do Sol e posteriormente à ampliação industrial ao sul do Santa Sara. Em deliberação dos membros votantes, a proposta em ampliar a Zona Especial de Interesse Social (Figura Dois) foi aprovada (EMENDA Dezoito A – ANEXO DOIS E ANEXO TRÊS) e a ampliação da zona industrial abaixo do Santa Sara foi recusada (EMENDA Dezoito B – ANEXO DOIS E ANEXO TRÊS). Em seguida, foi apresentado aos participantes a emenda referente a solicitação em manter como Zona Mista Diversificada a Rua Nadarci Brandt. A senhora Ana S. apresentou que a emenda foi considerada como inválida pelos técnicos do CINCATARINA, justificando que a classificação de Zona Mista Diversificada não existe na proposta atual de zoneamento e que a rua em questão está classificada como Zona Mista, ao que a Comissão concordou. Dando continuidade com a deliberação das emendas, a senhora Stella S. apresentou a emenda para ampliar a taxa de ocupação do bairro Portal para no mínimo oitenta por cento. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico do CINCATARINA sobre a emenda, reforçando a preocupação em manter o controle da taxa de ocupação no Município, que já são identificadas problemáticas em Fraiburgo relacionadas a insolação. Afirmou que há áreas no bairro Portal zoneadas como Zona Central de Bairro, que possui parâmetros mais permissivos e de maior impacto ambiental, que ainda podem ser ampliados através da aplicação dos incentivos de sustentabilidade e fachada ativa. Conclui afirmando que no entendimento técnico do CINCATARINA não é interessante aplicar uma zona com parâmetros mais abrangentes no bairro Portal. O senhor Daniel D. afirmou ser a favor da implantação de um zoneamento mais abrangente no trecho demarcado, citando a previsão de um anel viário em sua localização. O senhor Guilherme F. e senhora Gesiane L. afirmaram que a lei que previa tal anel viário em Fraiburgo havia sido revogada. O senhor Aldair M. sugeriu que mesmo sem a previsão do contorno viário na região seria interessante aplicar pelo menos o Zona Central de Bairro Dois naquele trecho, devido a existência de vias maiores na área. A senhora Stella S. sugeriu que a votação sobre a emenda seja feita em duas etapas, a primeira referente a solicitação na alteração do zoneamento para a taxa de ocupação de oitenta por cento feita pelos autores da emenda, e a segunda à nova proposta sugerida pelo senhor Aldair M. Com a deliberação dos membros, a primeira foi recusada (EMENDA Vinte A – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS) e a segunda foi aprovada, alterando o zoneamento do trecho em questão (Figura Três) para Zona Central de Bairro Dois (EMENDA Vinte B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando sequência na reunião, a senhora Stella S. apresentou a emenda seguinte, que solicitava a alteração do zoneamento nas proximidades da Empresa Trombini para uso residencial ou comercial. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico do CINCATARINA favorável a alteração, uma vez que a Zona Industrial Consolidada não contemplava as edificações de uso não industrial na área mencionada. Os participantes debateram os usos já existentes principalmente na Avenida Caçador e os técnicos do CINCATARINA esclareceram questionamentos sobre os novos zoneamentos da área em questão. A senhora Gesiane L. abriu espaço para votação da emenda de alterar o zoneamento nas proximidades da Trombini (Figura Quatro), que foi aprovada pelos membros votantes (EMENDA Vinte e Um – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). A senhora Stella S. apresentou a emenda referente a adição de Zona Especial de Interesse Social na Rua Guilherme Fantinel. A senhora Ana S. apresentou o entendimento técnico sobre a solicitação, esclarecendo que a área em questão é demarcada como um loteamento oficial pelo Município e por isso não seria necessário a demarcação como Zona Especial de Interesse Social para programas de

requalificação ou Regularização Fundiária Urbana. Complementou sua fala contraponto a menção da emenda sobre a demarcação de Zona Especial de Interesse Social apenas em áreas de difícil regularização, alagadiços ou de grande inclinação, esclarecendo que nas emendas discutidas anteriormente foram demarcadas novas Zonas Especiais de Interesse Social. O senhor Guilherme F., autor da emenda, esclareceu que a sua solicitação não se referia à Regularização Fundiária Urbana e que determinados programas do Governo Federal necessitam da demarcação de Zona Especial de Interesse Social para que o repasse de recursos para requalificação urbana. Os participantes debateram amplamente a emenda em questão, o histórico de Zona Especial de Interesse Social no Município e a existência de projetos de requalificação na área. A senhora Stella S. abriu a votação referente a emenda de implantar uma Zona Especial de Interesse Social na Rua Guilherme Fantinel (Figura Cinco), sendo aprovada pelos membros votantes (EMENDA Vinte e Dois – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Seguindo com a leitura das emendas, a senhora Stella S. apresentou a emenda referente à alteração do zoneamento no Faxinal dos Carvalhos para Zona Especial de Interesse Social, que afirma que a proposta atual de zoneamento ignora a tipologia majoritariamente residencial e de baixa renda daquela área. A senhora Ana S. apresentou o entendimento técnico do CINCATARINA sobre a emenda, afirmando que a demarcação de uma Zona Especial de Interesse Social longe do centro urbano configura segregação socioespacial. Afirmando que, dadas as características ocupacionais, recomenda-se a aplicação de um programa de Regularização Fundiária Urbana. Conclui afirmando que os técnicos do CINCATARINA são contra a demarcação de uma Zona Especial de Interesse Social. A senhora Gesiane L. afirmou que a implantação de uma Gesiane L. próxima a uma rodovia pode ocasionar conflitos, citando o exemplo do Município de São Miguel do Oeste que possui uma situação semelhante à proposta apresentada para o Faxinal dos Carvalhos. Os membros debateram a importância da implantação de uma Zona Especial de Interesse Social naquela área, sendo amplamente defendida pelo senhor Daniel D., que reforçou a característica da população que vive na área em questão. O senhor Guilherme F., autor da emenda, justificou sua solicitação e defendeu a importância de regularizar a área, mencionando que através da Zona Especial de Interesse Social será possível dar oportunidade para aquela população adequar-se urbanisticamente. A senhora Daiani B. propôs a redução da demarcação do zoneamento industrial nas proximidades do Faxinal dos Carvalhos e que o restante fosse classificado como Zona Especial de Interesse Social. A senhora Gesiane L. iniciou a votação e esclareceu que seria votado inicialmente a proposta de classificar o Faxinal dos Carvalhos e depois a sugestão da senhora Daiani B. Em votação, a emenda de demarcar o Faxinal dos Carvalhos como um todo em Zona Especial de Interesse Social foi recusada pelos participantes (EMENDA Vinte e Três A – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando seguimento à segunda parte da votação, a senhora Stella S. propôs um distanciamento de cinquenta metros do eixo central da via para a demarcação da Zona Especial de Interesse Social, visto as limitações construtivas referentes a faixa não edificável. O senhor Aldair M. sugeriu a alteração desse trecho para a Zona Comercial de Bairro Dois, afirmando que os parâmetros de lote mínimo das zonas industriais são muito grandes para a implantação de empreendimentos nessa área. A proposta feita pelo senhor Aldair M. gerou debate entre os participante e senhora Stella S. e senhor Guilherme F. apontaram as possíveis problemáticas causadas por essa alteração, mencionando a relação entre a rodovia e os fluxos de veículos que futuramente aumentariam com a qualificação viária. Sem mais questionamentos por parte dos participantes, a senhora Gesiane L. reforçou a deliberação seria referente alteração da Zona Industrial Dois no Faxinal dos Carvalhos para a Zona de Interesse Industrial Um em uma faixa de cinquenta metros calculada a partir do eixo da rodovia, sendo o restante da área já consolidada classificada como Zona Especial de Interesse Social Um (Figura Seis). Em votação, a emenda foi aprovada pelos participantes votantes (EMENDA Vinte e Três B – ANEXO DOIS E ANEXO TRÊS). Seguindo com a leitura das emendas, a senhora Stella S. apresentou aos participantes a emenda referente a exigência de um número máximo de pavimentos na Zona de Interesse Turístico. A senhora Ana S. apresentou o entendimento técnico do CINCATARINA favorável a implantação de gabarito nessa zona, mencionando que ao longo da revisão da minuta já havia sido proposto o gabarito de quatro pavimentos e que a Comissão alterou essa disposição. Sem questionamentos por parte dos presentes, a emenda foi levada para votação e foi recusada pelos membros (EMENDA Vinte e Quatro – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). A senhora Stella S. apresentou a próxima a emenda, referente a solicitação de uma taxa de ocupação maior que oitenta por cento na Zona Mista devido a existência de projeto na Rua Otávio Moreira de Andrade. A senhora Ana S. esclareceu que esse parâmetro já está sendo contemplado, podendo superado através da aplicação dos incentivos. Reforçou que o Plano Diretor não é retroativo e que se o projeto já havia sido aprovado, não seria submetido aos novos parâmetros. Afirmando que a emenda foi considerada pelos técnicos do CINCATARINA como inválida por esses motivos, ao que a Comissão concordou (EMENDA Vinte e Cinco – ANEXO DOIS). A senhora Stella S. apresentou a emenda seguinte que solicitava abranger todo o Município de Fraiburgo no cartograma de Restrições Ocupacionais. O cartograma foi apresentado aos participantes (Figura Sete) e a emenda foi aprovada pelos membros votantes (EMENDA Vinte e Seis – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Seguindo com as emendas, a senhora Stella S. apresentou a emenda que solicitava a inclusão de uma área de proteção à vegetação nativa em extinção situada próxima da Rua Osvaldo Cruz para restringir o desmatamento. A senhora Ana S. esclareceu que para levantamento dos dados e elaboração de cartogramas são utilizados dados oficiais, salientando a Comissão deve encaminhar essas informações para análise do CINCATARINA. Explicou também que alguns tipos de cortes de árvores já são restritos com base em legislações de órgãos ambientais e afirmou que, devido a densidade de vegetação presente na área solicitada, os técnicos acharam interessante incluir uma Área de Proteção do Patrimônio Natural no cartograma de Restrições

Ocupacionais. Foi apresentado o cartograma aos presentes com a localização da área de proteção (Figura Oito), sendo reforçado pela senhora Ana S. a existência de Áreas de Preservação Permanente na área em questão, que restringem seu uso. A senhora Ana S. leu na íntegra a proposta do artigo que trata da Área de Proteção do Patrimônio Natural, a ser adicionado na Minuta de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Aldair M. questionou o gabarito máximo permitido naquela área, sugerindo a possibilidade de implantação de um mirante. A senhora Ana S esclareceu que nesse caso não são considerados pavimentos, salientando também a necessidade de aprovação do Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina para tais situações. Sem mais dúvidas ou contribuições, a senhora Stella S. iniciou a deliberação da emenda, que foi aprovada pelos participantes (EMENDA Vinte e Sete – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). A senhora Stella S. apresentou a próxima emenda, referente a solicitação a alteração da área mínima dos lotes na Zona Predominantemente Residencial Cinco para duzentos e quarenta metros quadrados. A senhora Stella S. apresentou as áreas demarcadas com esse zoneamento e a senhora Ana S. proferiu o entendimento técnico sobre a emenda, afirmando que a metragem mínima proposta na Zona Predominantemente Residencial Cinco não é característica nas edificações já existentes em sua delimitação, mas que o lote mínimo de duzentos e quarenta metros quadrados é muito semelhante aos parâmetros da Zona Especial de Interesse Social. Afirmou que essa alteração poderia descaracterizar a ocupação na Zona Predominantemente Residencial Cinco e por isso os técnicos do CINCATARINA propõem que a redução seja para trezentos metros quadrados. O senhor Aldair M. defendeu a redução dos lotes, justificando que com lotes menores é possível ter um aproveitamento melhor da sua área com edificações e que em lotes maiores seria possível a construção de ranchos. Os participantes discutiram as dimensões mínimas das áreas demarcadas com Zona Predominantemente Residencial Cinco. A senhora Gesiane L. sugeriu que a emenda fosse votada em duas etapas, sendo a primeira a redução do lote mínimo da Zona Predominantemente Residencial Cinco para duzentos e quarenta metros quadrados, e a segunda etapa a redução do lote mínimo da zona para trezentos metros quadrados. Sem dúvidas por parte dos participantes, em votação a primeira proposta foi recusada pelos membros (EMENDA Vinte e Oito A – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS) e a segunda proposta foi aprovada (EMENDA Vinte e Oito B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Seguindo com as emendas, a senhora Stella S. apresentou aos participantes a emenda feita pelo senhor Aldair M. para ampliar a ocupação do terreno na Zona de Interesse Industrial Um para cem por cento no fundo do terreno. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico sobre a proposta, descrevendo as deficiências que essa alteração pode provocar no ambiente urbano e mencionando a permissão na atual proposta de ocupar metade dos fundos do terreno nessa zona. Os participantes debateram e os senhores Aldair M. e Daniel D. mencionaram as problemáticas em restringir o uso total no fundo dos lotes, apontando que é comum a destinação do afastamento de fundos para depósito de lixo e que provavelmente empreendedores construirão irregularmente caso se mantenha a restrição de ocupar apenas cinquenta por cento dos fundos do lote. Sem dúvidas e apontamentos, a senhora Gesiane L. iniciou a votação e os membros aprovaram a permissão de ocupar cem por cento dos fundos do lote na Zona de Interesse Industrial (EMENDA Vinte e Nove – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando continuidade, a senhora Stella S. apresentou a emenda que sugeria a mesma taxa de ocupação para uso misto e uso único comercial. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico contrário do CINCATARINA, justificando que os parâmetros são mais altos para o uso misto devido ao intuito de incentivar a diversificação no uso do solo. Também leu na íntegra a nova proposta elaborada pelo CINCATARINA de adicionar um novo inciso no artigo que prevê as definições na Minuta de Uso e Ocupação do Solo para conceituar “Uso Misto”. A definição sobre uso misto apresentada gerou debate entre os participantes, que tinham um entendimento de uso misto diferente do que foi descrito pela senhora Ana S. A senhora Michelli R. afirmou que essa definição havia sido discutida em alguma das reuniões anteriores da Comissão, entretanto os membros não recordavam qual reunião ou a definição final sobre esse tema. Os membros retiraram suas dúvidas sobre a relação entre o uso misto, os parâmetros urbanísticos propostos no zoneamento e as vantagens para aplicação do uso misto. As senhoras Stella S. e Gesiane L. sugeriram a votação em duas etapas, a primeira referente à equivalência nas taxas de ocupação para uso misto e uso único comercial e a segunda referente à inclusão da definição de uso misto. Em votação, equivalência das taxas de ocupação foi recusada pelos membros votantes (EMENDA Trinta A – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). O senhor Daniel D. manifestou sua concordância à definição proposta de uso misto, reforçando o desuso da área central nos finais de semana e em horários não comerciais devido à falta de diversificação do uso do solo. A senhora Daiani B. questionou se esse conceito já não estaria disposto em alguma outra minuta já discutida, ao que senhora Stella S. respondeu que os técnicos do CINCATARINA analisaram as demais minutas de lei e identificaram que o conceito de uso misto estava vago. A senhora Stella S. mostrou aos participantes as disposições que tratam sobre uso misto nas minutas de Uso e Ocupação do Solo e Código de Edificações, apontando principalmente a ambiguidade presente no Código de Edificações já em vigor. A senhora Gesiane L. reiniciou a votação, reforçando que seria deliberado sobre a adição da definição de uso misto, que foi aprovada através dos votos dos membros (EMENDA Trinta B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Em seguida, a senhora Stella S. apresentou aos participantes sobre duas emendas que possuíam o objetivo semelhante, referente à taxa de ocupação livre para uso comercial na Zona Mista. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico contrário do CINCATARINA e justificando que os parâmetros mais permissíveis são referentes ao uso misto de forma a incentivar essa dinâmica urbana. Reforçou que já é previsto afastamento lateral livre quando não houver aberturas e que os parâmetros na zona em questão já estão muito flexibilizados. Sem questionamentos por parte dos participantes, a emenda foi deliberada e recusada pelos membros votantes

(EMENDA Trinta e Um e Trinta e Dois – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). A senhora Stella S. apresentou a emenda seguinte, referente a ampliação da taxa de permeabilidade nas zonas inseridas próximas as bacias de contribuição para os pontos de alagamento. A senhora Ana S. expôs o entendimento técnico do CINCATARINA em concordância com o que foi descrito na emenda, afirmou que o CINCATARINA havia proposto taxas de permeabilidade maiores inicialmente, que foram reduzidas pela Comissão e propôs o debate sobre a alteração da taxa de permeabilidade da Zona Mista Dois para dez por cento e taxa de ocupação de setenta por cento para uso único. O senhor Guilherme F., autor da emenda, afirmou que as áreas mais propensas a alagamento estão localizadas nas proximidades do Bairro Jardim das Hortênsias, do Loteamento Santa Sara, e que a maior problemática está nas zonas residenciais. As senhoras Stella S. e Gesiane L. deram início à votação, dividida em duas etapas, sendo a primeira referente à ampliação da taxa de permeabilidade na Zona Mista Dois e a segunda referente à ampliação da taxa de permeabilidade nas zonas residenciais. Os membros foram contra as duas emendas (EMENDA Trinta e Três A e Trinta e Três B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). A senhora Stella S. apresentou a emenda seguinte, referente à previsão de Coeficiente de Aproveitamento Máximo e que a falta desse índice dificulta a administração pública do tratamento e no cálculo de população máxima. A senhora Ana S. apresentou o parecer técnico do CINCATARINA, afirmando que as definições dos coeficientes não estavam claras na minuta de lei e apresentou uma proposta de retificação no texto da minuta do Plano Diretor, adicionando a definição de “Coeficiente de Aproveitamento Mínimo” e complementando a definição de “Coeficiente de Aproveitamento Máximo”, apontando no texto que o mesmo só será possível através da aplicação da outorga onerosa do direito de construir. Os participantes questionaram se a proposta alteraria os parâmetros já discutidos, ao que as técnicas responderam que não, e tiraram dúvidas sobre as taxas relativas à outorga onerosa do direito de construir e a destinação desses recursos. A senhora Ana S. esclareceu que a outorga onerosa do direito de construir é um instrumento obrigatório exigido pelo Estatuto da Cidade e que sua regulamentação deve ser realizada em legislação específica, não sendo o critério de cálculo escopo do Plano Diretor. A senhora Stella S. iniciou a votação e a proposta do CINCATARINA foi aprovada pelos membros (EMENDA Trinta e Quatro – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando continuidade, a senhora Stella S. apresentou a emenda referente à exigência de afastamento lateral obrigatório nas áreas com vulnerabilidade e alto risco de incêndio. A senhora Ana S., apresentou o parecer favorável do CINCATARINA e propondo a inclusão de afastamento lateral mínimo de um metro e meio nas zonas residenciais e nas Zonas Especiais de Interesse Social. Os participantes debateram a emenda, ponderando sobre os riscos e ocorrências de incêndio no Bairro Nossa Senhora Aparecida, bem como a cultura local no Município e a irregularidade dos imóveis da área. A senhora Stella S. sugeriu que a exigência do afastamento obrigatório em apenas um lado. O senhor Aldair M. solicitou que os afastamentos laterais obrigatórios sejam exigidos apenas no Bairro Nossa Senhora Aparecida. A Comissão entendeu que a solicitação do senhor Aldair M. configuraria uma segregação do bairro em relação ao resto do município e a Fernanda F. mencionou que o sentimento de falta de pertencimento dos residentes do Bairro São Miguel em relação ao resto da cidade. O senhor Guilherme F., autor da emenda, afirmou que sua solicitação se referia a exigir afastamentos obrigatórios em todas as áreas com risco de incêndio e que o Bairro Nossa Senhora Aparecida citado na emenda seria apenas um exemplo. Afirmou que seria necessário um levantamento de todas as regiões ocupadas por baixo padrão construtivo para definir em que áreas seria exigido o afastamento obrigatório. A senhora Stella S. afirmou que a situação também ocasionaria uma segregação espacial. Visto a dificuldade da Comissão em definir as áreas onde afastamento seria obrigatório, a senhora Gesiane L. sugeriu que fosse feita uma solicitação aos bombeiros para que fossem fornecidas informações de incêndios em cada região de Fraiburgo. A senhora Stella S. questionou aos membros se seria aguardada a solicitação para a deliberação da emenda, ao que a senhora Fernanda F. respondeu que a emenda deveria ser deliberada ainda nessa reunião. Sem mais questionamentos sobre a emenda discutida, a senhora Gesiane L. iniciou a votação referente à exigência do afastamento lateral obrigatório nas áreas de risco sem a demarcação específica da localização delas, sendo recusada pelos membros (EMENDA Trinta e Cinco – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). O senhor Paulo S. questionou sobre o a situação de lotes localizados em dois zoneamentos e como seria a aplicação das zonas nesses lotes em casos de desmembramento. Em resposta, a senhora Stella S. esclareceu que essa é uma discussão da minuta de Parcelamento do Solo, que está em análise pela Comissão. A senhora Stella S. mencionou que uma emenda havia ficado pendente da última reunião da deliberação das emendas, referente a destinação de potencial do instrumento da Transferência do Direito de Construir na Zona Mista. Relembrou os participantes que a Comissão havia solicitado que a destinação do instrumento deveria ser discutida posteriormente a emenda número Onze, referente ao incentivo de sustentabilidade, a qual dividiu a zona mista em duas partes. Os membros debateram e retiraram suas dúvidas sobre o funcionamento do instrumento e sobre a aplicação da Transferência do Direito de Construir nas áreas com restrições ocupacionais. A senhora Gesiane L. iniciou a votação e a emenda foi aprovada para destinação do potencial construtivo para toda a Macrozona Urbana (EMENDA Quatro – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). O senhor Guilherme F. questionou que uma de suas emendas não havia sido discutida na reunião, referente à alteração do zoneamento na Dez de Novembro. O senhor Aldair M. apresentou aos participantes o texto submetido pelo senhor Guilherme F., que mencionava que o zoneamento proposto na margem da Rodovia SC Trezentos e Cinquenta e Cinco não considerava as residências existentes e ignorava a aptidão do terreno. A senhora Stella S. explicou que a emenda em questão não se tratava de uma emenda de fato, pois não apresentava nenhuma sugestão, apenas um apontamento. O senhor Guilherme F. indagou sobre a metodologia aplicada para caracterizar sua emenda como

apontamento, afirmou que a área em questão não possui características industriais e questionou os presentes sobre qual classe de zoneamento os membros acreditavam ser adequado. A senhora Fernanda F. solicitou que o senhor Guilherme F. sugerisse o zoneamento que achava interessante para aquela área, ao que o senhor Guilherme F. respondeu que deveria ser semelhante ao disposto na parte de cima da Rodovia, a Zona Predominantemente Residencial Cinco. Os participantes discutiram sobre como as emendas devem apresentar um direcionamento e não somente apontar problemas ou situações. A senhora Fernanda F. afirmou que as emendas não podem ser deliberadas se não apresentarem uma sugestão e salientou que a função dos membros da Comissão é aprovar ou recusar o que foi proposto nas emendas, e não criar situações novas. Reforçou que o texto apresentado pelo senhor Guilherme F. mencionava uma situação e a Comissão não tinha o que aprovar quanto a isso. O senhor Guilherme F. afirmou quem deveria apresentar a sugestão é a Comissão e que foram apresentadas emendas que não continham propostas, mas foram debatidas e sugeridas propostas. A senhora Stella S. solicitou aos membros com poder de voto se eles aprovavam a discussão da solicitação do senhor Guilherme F., ao que os membros consentiram. A senhora Ana S. proferiu o parecer técnico do CINCATARINA sobre a solicitação, explicando que o zoneamento permite a permanência dos usos residenciais instalado, mas desincentiva esse uso próximo a uma via de trânsito rápido. Esclareceu que a proximidade entre uma rodovia e áreas residenciais gerar conflitos de uso e pode gerar acidentes de trânsito. Apontou que o uso já é predominantemente industrial na área em questão e ressaltou a distância do centro de Fraiburgo. O senhor Guilherme F. afirmou que existem poucas indústrias naquela área e defendeu que o trecho abaixo da Rodovia é predominantemente residencial e comercial. Afirmou que existem diversas restrições ocupacionais na área que dificultariam novas ocupações e defendeu a classificação do zoneamento como Zona Predominantemente Residencial Cinco até o limite desse zoneamento na parte de cima da Rodovia (próximo ao DOCA). A Comissão discutiu sobre a irregularidade das residências na região. A senhora Gesiane L. esclareceu que a votação seria referente a alteração de zoneamento abaixo da Rodovia SC Trezentos e Cinquenta e Cinco para Zona Predominantemente Residencial Cinco e deu início à votação. No decorrer da votação, o senhor Guilherme F. interrompeu o processo e alertou que o Município teria problemas ao manter o trecho discutido como industrial. A votação foi mantida e os membros recusaram a solicitação (EMENDA Trinta e Seis e Trinta e Sete A – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). O senhor Guilherme F. demonstrou sua insatisfação com o resultado da votação, afirmou que a Comissão estaria “dando um tiro no pé”. A senhora Fernanda F. sugeriu que a área fosse demarcada como zona mista e questionou se os membros votantes concordavam em reverter seus votos, o que não foi contestado. A senhora Fernanda F. sugeriu a alteração para Zona Mista Dois. A senhora Stella S. reforçou que na perspectiva técnica a alteração da área para zona mista naquela área não era adequada devido à grande permissividade dos parâmetros. Os senhores Aldair M. e Guilherme F. afirmaram que não haveria problemas devido às condicionantes ambientais da área. A senhora Ana S. afirmou que a demarcação da zona como mista permitirá a construção de edifícios em altura na frente da Rodovia e provocará um adensamento semelhante ao do centro. Solicitou que a Comissão refletisse sobre as problemáticas que a alteração poderá causar, principalmente em relação ao trânsito. O senhor Guilherme F. afirmou que não há histórico de acidentes na região e que o empreendedor deverá planejar os acessos e escoamentos nos novos loteamentos. A senhora Fernanda F. iniciou a votação da solicitação de alterar a zona industrial para Zona Mista Dois (Figura Nove) e foi aprovada pelos membros (EMENDA Trinta e Seis e Trinta e Sete B – ANEXO DOIS e ANEXO TRÊS). Dando seguimento ao encerramento da reunião, a Stella S. declarou encerrada a deliberação das emendas e afirmou que será verificado com o setor jurídico do CINCATARINA a respeito da realização de nova audiência pública sobre a minuta do Código de Edificações, foi verificado com o jurídico do CINCATARINA. Solicitou atenção e celeridade aos participantes para a leitura na minuta de Parcelamento do Solo. A senhora Fernanda F. apontou que inicialmente as deliberações das emendas serão levadas para debate entre o DESENFRAI e que em seguida será feita a análise da minuta de Parcelamento do Solo. O senhor Aldair M., solicitou em levar o Código de Obras para debate nas associações ACIAF e ASSEAF, para que sejam apontadas as contribuições e apontamentos dos técnicos. Em resposta, a senhora Stella S. reforçou que as minutas já foram aprovadas pela Comissão e pelo Conselho, mas é importante ter as contribuições pontuais dos técnicos do Município. Em relação aos prazos, as senhoras Stella S. e Fernanda F. estabeleceram um prazo de quinze dias para o retorno da comissão em relação ao Código de Edificações e Parcelamento do Solo. Sem mais dúvidas, contribuições e apontamentos a reunião foi finalizada às dezoito horas.

Observações:

Os anexos descritos na presente ata estão disponíveis para a análise na página web do CINCATARINA, podendo ser acessada através do link: “<https://planejamentourbano.cincatarina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=fraiburgo&idref=52535>”

- ANEXO UM – Relatório Técnico das Emendas – Audiência Pública
- ANEXO DOIS – Situação das Emendas
- ANEXO TRÊS – Lista de Votação das Emendas

Figura Um - Proposta de Zona Mista na área central.

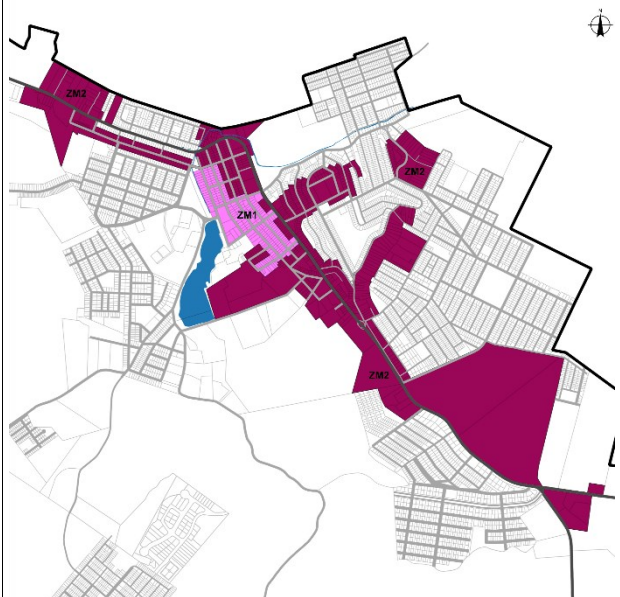


Figura Dois - Zona Especial de Interesse Social aprovada no Colina do Sol.

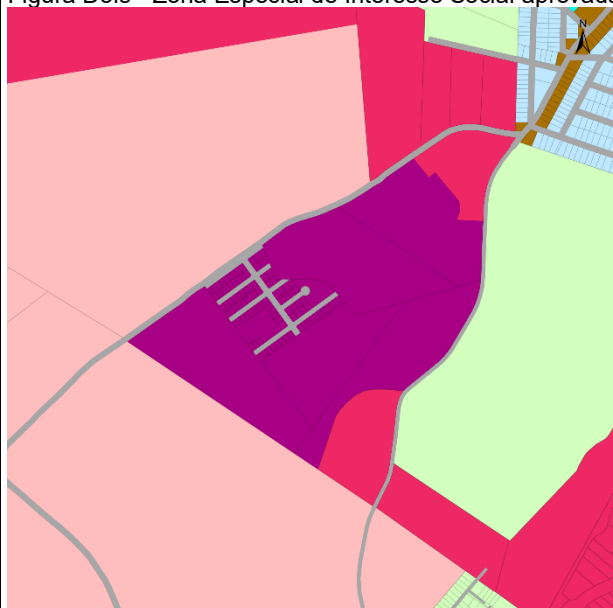


Figura Três - Zona Comercial de Bairro 2 - Bairro Portal.



Figura Quatro - Alteração de Zoneamento nas proximidades da Trombini.

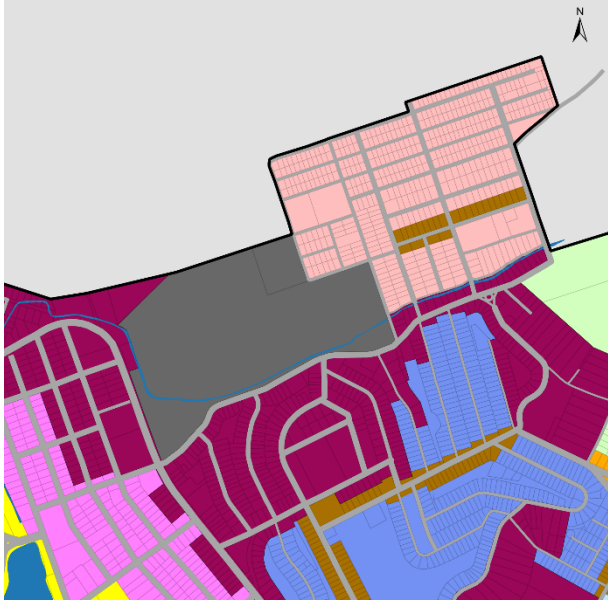


Figura Cinco - ZEIS na Rua Guilherme Fantinel.

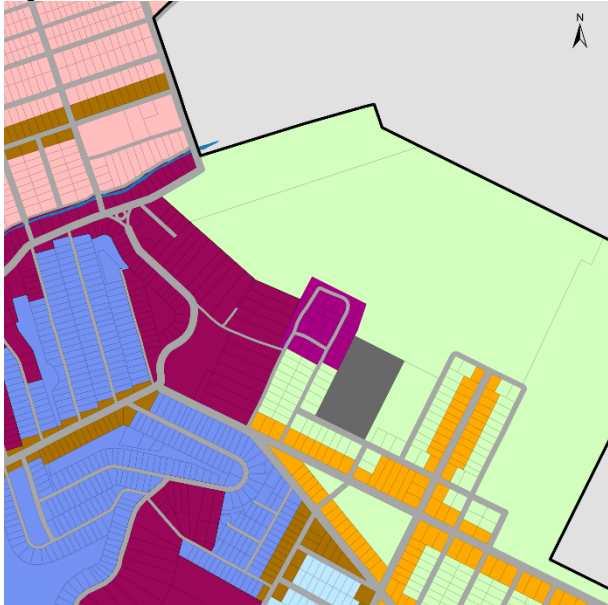


Figura Seis - Proposta de Alteração feita pela comissão.

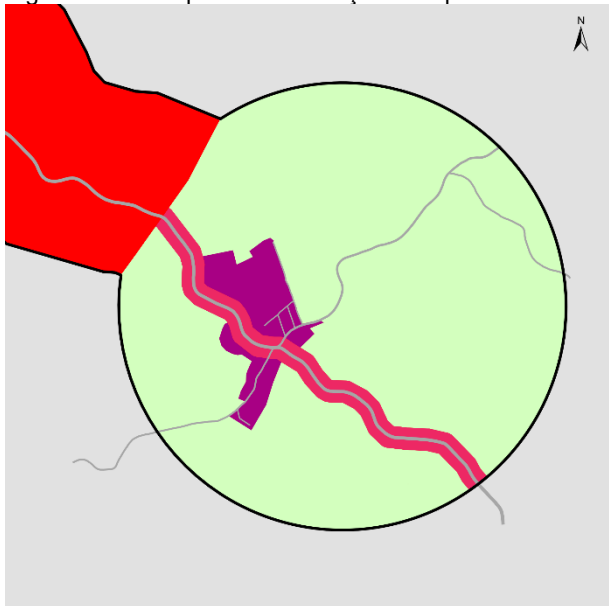


Figura Sete - Cartograma de Restrições Ocupacionais.

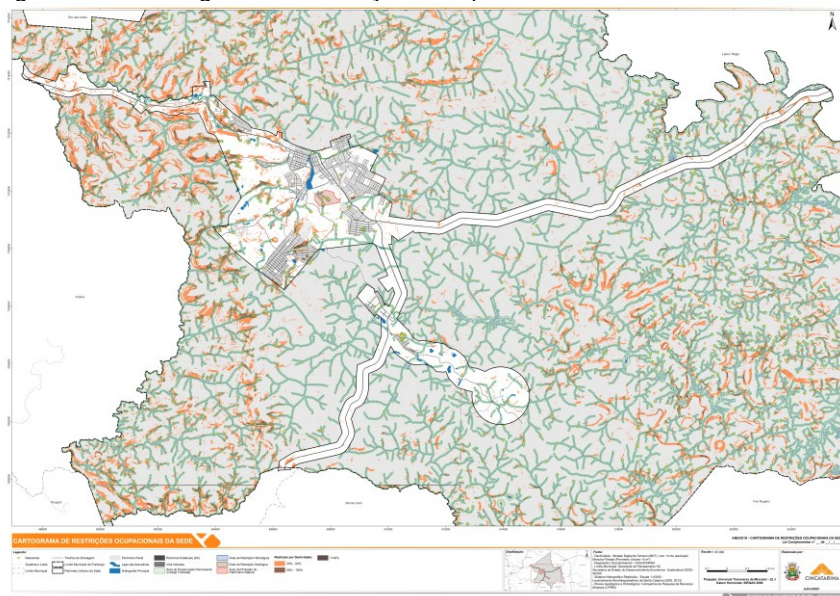


Figura Oito - Área de Proteção do Patrimônio Natural.

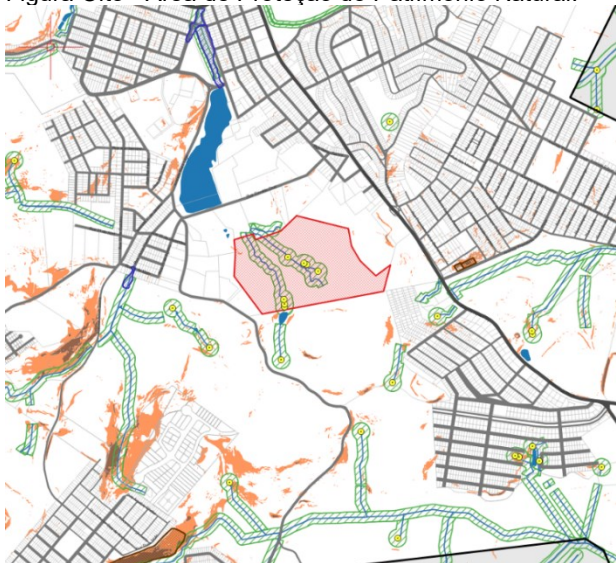
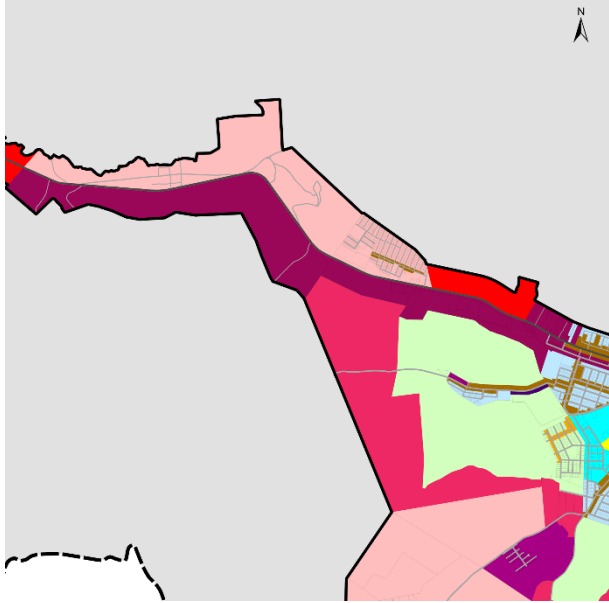


Figura Nove - Zona Mista 2 localizada na Rodovia SC Trezentos e Cinquenta e Cinco.



Próximos Passos do CINCATARINA:

- Publicar no site o relatório técnico das emendas;
- Alterar as minutas e anexos conforme as deliberações das reuniões.

Próximos Passos da Comissão:

- Debater sobre a minuta de Parcelamento do Solo e Código de Edificações;
- Encaminhar os apontamentos para o CINCATARINA em até quinze dias após a reunião.