

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES**Data da Reunião:** 27.10.2022**Hora início:** 13:30**Hora fim:** 16:20**Local:** Prefeitura Municipal**Município envolvido:** Fraiburgo**Assuntos:** Reunião com membros da comissão técnica**PARTICIPANTES**

Nome	Entidade
Gustavo M.	CINCATARINA
Stella S.	CINCATARINA
Aldair M.	COMISSÃO
Daiane B.	COMISSÃO
Fabio D.	PREFEITURA
Fabio O.	COMISSÃO
Paulo S.	COMISSÃO
Rui B.	PREFEITURA
Silvano P.	PREFEITURA

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

Notas da Reunião

Na data de 27 de outubro de 2022, reuniram-se na prefeitura municipal de Fraiburgo, os técnicos do CINCATARINA (de forma presencial e remota) os técnicos da prefeitura, e os membros da comissão de revisão do Plano Diretor, a pauta da reunião era a lei de uso e ocupação do solo, enviada com antecedência para que os membros fizessem a leitura. O Sr. Gustavo deu início a reunião destacando que o objetivo da mesma era a discussão sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo e que o zoneamento e a tabela de parâmetros urbanísticos que já haviam sido aprovados pela comissão fazem parte dos anexos desta lei, não sendo necessário debatê-los novamente. Reforçou ainda que da última reunião para a atual foram feitas duas alterações no zoneamento as quais foram comunicadas no grupo, mas para não restarem dúvidas seriam apresentadas em reunião, sendo a retirada de uma Zona Industrial Consolidada – ZIC ao lado da Macçã, e a alteração de uma Zona Industrial II – ZI-II para uma Zona Predominantemente Residencial 5 - ZPR, nos aos redores do loteamento Morada do Sol. Após o Sr. Aldair solicitou sobre o tamanho dos lotes na ZPR5, sendo explicado serem de 360m², tamanho mínimo previsto pela legislação federal e estadual, mas sendo possível a criação de loteamento populares com lotes de 240m² mas que essa previsão será trabalhar na lei sobre parcelamento do solo. Depois foi solicitado pela Sra. Daiane explicações sobre o §2º do artigo 79, como funcionava as questões das edificações isoladas somente quando não houvesse outra habitação, Srta. Stella explicou a importância de evitar que se criem imóveis multifamiliares não planejados para esse fim, e que não respeitem permeabilidade, insolação, afastamentos etc. Após muita discussão entre os membros, foi unânime entre os votantes pela retirada do parágrafo 2º do artigo 79 bem como a retirada de parâmetros que a lei estava prevendo, como afastamentos laterais (deixando-os zero) e dimensão máxima de 5 metros, mantendo-se somente o afastamento de 1,5m (um metro e meio) de outra residência no mesmo lote. Outro tema trazido pelo Sr. Flavio André que era a redução da zona industrial ao redor do loteamento Santa Sara, em ligação com o bairro Portal, apontando não ser necessária tanta área industrial, e que já tem pessoas demonstrando interesse em elaborar loteamento naquela região, o que ele entende necessário para atendimento do loteamento industrial. E que se deixa-se ali uma zona que pudesse ser determinada pela municipalidade quando da solicitação de abertura de algum loteamento ou empreendimento. Sr. Gustavo destaca que tecnicamente vê muita preocupação, primeiro na subjetividade de deixar um zoneamento a ser definido pela municipalidade futuramente, pois isso traz insegurança jurídica para as pessoas que não sabem o que pode sair ali, e segundo que vai contra o objetivo das leis do plano diretor, que é a decisão da população sobre as zonas para sua cidade, e cabendo sempre a esses as discussões sobre uma alteração de zoneamento, Sr. Gustavo também se diz preocupado em liberação de um loteamento as margens da via que liga o loteamento Santa Sara ao bairro Portal, pois ali será a via de escoamento do loteamento, e poderá ser prejudicial a residenciais neste eixo, ficando esse assunto sem resolução no momento, passou-se a questão trazida pela Srta. Daiane que falou que o CNAE proíbe criação de animais na Zona Preferencialmente Residencial 4 – ZPR4, porém hoje atrás do bairro Bela Vista tem criação de ovelhas, bem como se sabe da possibilidade da criação de um espaço recreativo/zoológico para visitaçao nessa área. Sendo falado que cabe a comissão apontar quais classificações acham interessante de se manter nas zonas, mas que deve-se cuidar com as liberações, para não saírem da modalidade recreação para criação no formato de abate ou industrialização. Ficando acertado a alteração na tabela de

Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE que seria ajustado essa permissibilidade, para que fica-se a cargo do conselho da cidade analisar caso a caso. Após o Sr. Paulo solicitou sobre as soluções sustentáveis que serão calculadas para incentivo de taxa de ocupação, conforme prevê o artigo 64 e 65 da lei, questionando se aqueles previstos no artigo 65 serão obrigatórios, sendo explicado que não, que o município deverá regulamentar os mecanismos que entende sustentáveis para o município e que dentro desta regulamentação deverá constar no mínimo, captação e reuso de água da chuva e sistema de energia solar. Sr. Paulo questionou também sobre o artigo 92 do código de Posturas, onde fala sobre pagamento de tributos por propagando dentro de propriedade particular, sendo sanado que só se forem publicidades com cunho comercial (outdoors) não se enquadrando em placas elaboradas para anunciar novos empreendimentos ou técnicas. Os membros da comissão pediram para que fosse dado uma breve explicação sobre fachada ativa. Sendo explicado pela Srta. Stella que a fachada ativa tem o intuito de incentivar a permeabilidade entre o comércio e a via, trazendo mais atratividade e segurança nas vias, sendo que aqueles que fizerem uso do mesmo, cumprindo requisitos como ter mais que 50% da edificação com vedação permeável (transparente ou sem vedação) no pavimento térreo, e mantiver aberturas para edificação nunca em distância maior que 10 metros uma da outra, terá direito ao aumento de 5% na taxa de ocupação. Sr. Paulo questionou sobre o recuo frontal previsto na lei, inclusive para subsolo, apontando ser uma área importante para quem constrói prédios, Srta. Stella explicou que o recuo frontal tem função de garantir áreas para futuras ampliações viárias, e intervenções do poder público, de tal forma não faria sentido manter o subsolo sobreposto ao recuo, pois interveria futuramente no interesse da área, e após muita discussão dos presentes sobre o tema, com 4 votos a 2, decidiu-se por manter o recuo. Outro ponto debatido pelo Sr. Paulo foi o zoneamento na rua Anita Garibaldi na quadra que se encontra com a avenida Edson Luiz Chelli, sendo decidido por toda a comissão que se aplica-se a Zona Central de Bairro – ZCB como é no restante da via. Debateu-se então o tema de afastamento fundos, que hoje a previsão era zero para térreo e garagem, sendo decidido pelos membros a adição do termo “subsolo” a tabela de parâmetros. O Sr. Aldair pediu para voltar ao tema da Zona Industrial II próximo ao bairro Santa Sara, sendo apresentado pelo Sr. Flavio os motivos deste para redução da área, assunto foi amplamente debatido pela comissão, a qual decidiu pela conversão de ZI-II para uma zona residencial aos redores do loteamento Santa Sara, dizendo ser mais fácil saírem residências do que indústrias na região. Foi expressando pelos membros da comissão a necessidade de inserir ao loteador que for fazer um loteamento residencial confrontante com o zoneamento industrial a responsabilidade na execução de cortina arbórea como medida mitigatória e de transição entre área residencial e industrial. Sendo esse o último tema da reunião o Sr. Gustavo perguntou se os membros aprovavam a lei de uso e ocupação com as alterações requeridas. Sr. Aldair apontou que os membros do núcleo imobiliário até o momento não haviam se manifestados, porém os demais membros da comissão destacaram que devem cumprir prazos, não concordando com a dilatação de mais prazo para discussão, restando aprovado por todos a lei de uso e ocupação do Solo. Não restando mais assuntos, deu-se por encerrada a reunião.

Próximos Passos do CINCATARINA:

- Ajustar os pontos na lei de uso e ocupação do solo e enviar para comissão validar as alterações específicas
- Enviar a minuta de Parcelamento do Solo

Próximos Passos da Comissão:

- Aprovar as alterações na lei de uso e ocupação
- Análise da lei de Parcelamento do Solo.