

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES	
Data da Reunião: 10/02/2021	
Hora início: 15:30	Hora término: 17:50
Local: Prefeitura Municipal de Fraiburgo	
Município envolvido: Fraiburgo	
Assuntos: Zoneamento e Parâmetros Urbanísticos	



PARTICIPANTES			
NOME	ENTIDADE	TELEFONE OU E-MAIL	ASSINATURA
DAIANI ROSE BETINELLI	ACIAF (NÚCLEO)		
DANIEL DRESCH	ACIAF		
ALVARO A. MORAES	ACIAF		
Sylla S. SILVA	CINCATARINA		
Gustavo MARCONDES	CINCATARINA		
Geriane B. Berman	Cincatarina		
Michelle Ribeiro	P.H.F		
Rui Bragança	PMA		

Notas da Reunião

A reunião iniciou-se com debate sobre minuta do código de obras aprovado pela Câmara de Vereadores e sobre o processo de aprovação das minutas após anuência da comissão de revisão do plano diretor. Posteriormente, a equipe do CINCATARINA discorreu que a reunião tem intuito de discussão e deliberação das propostas sugeridas pelo núcleo imobiliário da Associação Empresarial de Fraiburgo (ACIAF), na reunião do dia vinte e seis de janeiro de dois mil e vinte e dois. Após, colocou em debate a sugestão da ACIAF de não haver afastamento de fundos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em todas as zonas e, questionou a comissão se o afastamento de fundos poderia ser livre, um dos membros comentou que não há sentido de cobrar afastamento de fundos no subsolo e térreo, pois, são utilizados para garagens e salas comerciais e que se houver a cobrança dos afastamentos os proprietários fecharam o espaço, resultando em irregularidades nas construções, ainda, foi debatido a questão de lotes disponíveis para novas edificações e perspectivas de crescimento da cidade. A equipe do CINCATARINA colocou em votação a sugestão da ACIAF de não exigir afastamentos de fundos em todas as zonas, que resultou em 2 (dois) votos a favor e 2 (dois) votos contra. Mediante ao empate, o tema continuou sendo debatido, um dos membros da comissão sugeriu que o afastamento de fundos seja livre para o subsolo e térreo e nos demais pavimentos seja de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e outro membro comentou que os pavimentos destinados a garagens também devem ter afastamentos de fundos livres. Ao mesmo tempo, foi verificado que o Código de Edificações vigente dispõe sobre o afastamento das edificações em seu artigo 132 (cento e trinta e dois), sendo acordado em se revogar este artigo, quando for aprovado a lei de usos e ocupação do solo. A equipe do CINCATARINA apresentou os parâmetros de afastamentos laterais de todas as zonas, foi sugerido pela comissão em alterar o valor de afastamento lateral da Zona de Interesse Industrial 1 (ZII1) para 3 m (três metros). Após, a equipe do CINCATARINA, colocou novamente em votação a sugestão de não se exigir afastamentos de fundos em todas as zonas, que resultou na rejeição da emenda por 4 (quatro) votos contra e 1 (um) abstenção. Posteriormente, os membros da comissão sugeriram incluir uma observação na tabela de parâmetros urbanísticos, para que o afastamento de fundos seja livre, quando se tratar de térreo e garagens, exceto na Zona de Interesse Industrial 1 e 2 (ZII1 e ZII2), Zona de Interesse Turístico (ZIT) e Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD). A equipe do CINCATARINA colocou a emenda proposta em votação, que resultou aprovação da emenda por 5 (cinco) votos a favor. Logo em seguida, a equipe do CINCATARINA colocou em debate a sugestão para que os afastamentos laterais e de fundos da ZII1 sejam de 3 m (três metros), foi mencionado os problemas de ruídos e incômodos causados pelas indústrias existentes e sugerido criar uma zona para as áreas consolidadas da empresa Tombini, com os parâmetros definidos para ZII1, denominada como Zona Industrial Consolidada (ZIC). A equipe do CINCATARINA colocou em votação as emendas para que o afastamento de fundos da ZII1 seja de 3 m (três metros) e para a criação da ZIC, resultando na aprovação das emendas por 5 (cinco) votos a favor. Ainda, foi questionado a respeito da área da Floresta René Frey, onde o representante do município informou que a área demarcada como ZIT no cartograma de zoneamento não faz parte do perímetro urbano, sendo apenas a área da casa do turista pertencente ao perímetro urbano, ficando acordado que a municipalidade enviará as delimitações corretadas do perímetro urbano para ajustes no cartograma, neste aspecto, foi sugerido pela comissão que área da casa do turista e da Celesc seja demarcada como Zona Mista (ZM). Após, foi debatido as dimensões para os afastamentos laterais da ZII1, sendo proposto afastamentos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou 4 m (quatro metros) com possibilidade de afastamento livre em uma das laterais, além disso, foi reduzido o tamanho

dos lotes da ZII1 de 1000 m² (mil metros quadrados) para 800 m² (oitocentos metros quadrados) em função das dimensões dos lotes do complexo industrial. A equipe do CINCATARINA colocou em votação as sugestões de afastamentos laterais da ZII1, resultando na aprovação da dimensão de 4 m (quatro metros) com possibilidade de afastamento livre em uma das divisas, com 4 (quatro) votos a favor, contra 1 (um) voto a favor da dimensão de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Posteriormente, a equipe do CINCATARINA discorreu a importância da taxa de permeabilidade, das recomendações do plano de saneamento básico do município e leis de municipais e dos problemas que podem resultar da inexigência da taxa, um dos membros da comissão comentou que é necessário taxa de permeabilidade nos bairros e que nas áreas centrais ela pode ser substituída pela exigência de usos de cisternas e sugeriu taxa de permeabilidade zero para edificações comerciais e multifamiliares, o tema foi debatido amplamente entre os membros que comentaram que podem ser incluídos no computo da taxa de permeabilidade os pisos drenantes e soluções que permitam a infiltração da água no solo. Após, a equipe do CINCATARINA colocou em votação a emenda para taxa de permeabilidade zero para edificações comerciais e multifamiliares em todas as zonas, resultando na aprovação da emenda com 3 (três) votos a favor, 1 (um) voto contra e 1 (um) abstenção. Em seguida, foi discutido e colocado em votação a sugestão da ACIAF de gabarito livre para todas as zonas, resultando na aprovação da emenda com 5 (cinco) votos a favor e, com isso, foi retirado a coluna de gabarito da tabela de parâmetros urbanísticos. Por seguinte, foi debatido a proposta de retirada do coeficiente de aproveitamento mínimo, a equipe do CINCATARINA explicou a importância do índice para o cumprimento da função social da propriedade e para verificação dos lotes subutilizados, bem como, se tratar de uma exigência obrigatória do Estatuto da Cidade, referente ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), os membros da comissão debateram o tema e sugeriram manter o coeficiente de aproveitamento mínimo e reduzi-lo para 0,10 (zero vírgula dez) nas Zona Comercial de Bairro 1 e 2 (ZCB1 e ZCB2), Zona Predominante Residencial 1, 2 e 3 (ZPR1, ZPR2 e ZPR3) e Zona de Interesse Social 2 (ZEIS 2). A equipe do CINCATARINA colocou em votação a proposta de retirada do coeficiente de aproveitamento mínimo, que resultou na rejeição da emenda por 4 (quatro) votos contra. Depois foi colocado em votação a redução do coeficiente de aproveitamento mínimo para 0,10 (zero vírgula dez), nas zonas citadas anteriormente, resultando na aprovação da emenda por 4 (quatro) votos a favor. A seguir, equipe do CINCATARINA esclareceu a dúvida da reunião anterior referente aos contêineres serem edificações permanentes ou transitórias, explicando que tem caráter transitório, pois, podem ser modificados de lugar, porém, há casos de edificações feitas com contêiner que devem observar os parâmetros urbanísticos de uma construção normal, os membros da comissão debateram o tema e foi sugerido inserir na tabela a observação para que o coeficiente de aproveitamento mínimo para contêiner seja reduzido para 0,03 (zero vírgula zero três). Após, a equipe do CINCATARINA colocou em votação a proposta, resultando na sua aprovação por 3 (três) votos a favor. Em sequência, foi colocado em debate a proposta da ACIF para ampliação da ZM em sentido a Praça do Globo, após o tema foi colocado em votação pela equipe do CINCATARINA, resultando na aprovação da emenda por 3 (três) votos a favor. Em sequência, foi debatido e colocado em votação a proposta de ampliação da ZM na Rua João Marques Vieira, próximo ao hospital, que resultou na aprovação da emenda por 3 (três) votos a favor. Posteriormente, foi discutido e colocado em votação a proposta para ampliação da taxa de ocupação da ZPR1, de 50% para 60% ou 70%, resultando na aprovação da emenda da taxa de ocupação de 60%, por 3 (três) votos a favor. Logo em seguida, foi discutida e colocada em votação a proposta de alteração da delimitação da ZIT na Rua Duque de Caxias, Rua Osvaldo Cruz e Avenida Arnoldo Frey, resultando na aprovação da emenda por 3 (três) votos a favor. Foi comentado que no mapa de zoneamento apresentado estavam faltando os traçados dos loteamentos Colina do Sol e Solar das Hortênsias, ficando que acordado que a municipalidade repassará ao CINCATARINA estas informações. Posteriormente, foi discutido e sugerido a alteração do zoneamento dos lotes lindeiros da Rodovia da Maça para ZII1, tal como, discutido e sugerido que o afastamento de fundos seja livre em 50% da linha divisória. Após, o debate a equipe do CINCATARINA colocou em votação a emenda para o afastamento de fundos, citada anteriormente, resultando na sua aprovação, por 2 (dois) votos a favor e 1 (um) voto contra. E, também, colocou em votação a alteração do zoneamento dos lotes lindeiros a rodovia no bairro Portal para ZII1, resultando na aprovação da emenda por 3 (três) votos a favor. Em seguida, foi discutida a alteração do zoneamento do loteamento Solar das Hortênsias e, foi acordado que as alterações serão feitas com base nas informações repassadas pelo membro comissão. Após, a equipe do CINCATARINA comentou que os próximos passos são as deliberações da lei de uso e ocupação do solo, CNAE e lei de parcelamento do solo. Não havendo mais assuntos a serem tratados, deu-se por encerrada a reunião.

VOTAÇÃO DAS EMENDAS

Nome	Presença	Afastamento Fundos Livre todas as zonas		Afastamento Fundos Livre em todas as zonas		Afastamento livre (*)		Afastamento de fundos da ZII1 de 3 m e criação da ZIC		Afastamento laterais ZII1		Permeabilidade zero para comerciais e multifamiliares		Gabarito Livre para todas as zonas		C. A. mínimo - retirar	
		A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	1,50 m	4 m	A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra
	Ausente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Presente	X			X	X		X			X	X		X			X
	Presente		X		X	X		X			X	X		X		Ausente	
	Presente	X			X	X		X		X		X		X			X
	Ausente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Presente		X		X	X		X			X		X	X			X
	Ausente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ausente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ausente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Presente	Ausente		Abstenção		X		X			X	Abstenção		X			X

