

**RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES**

**Data da Reunião:** 25.06.2021

**Hora início:** 09:05

**Hora fim:** 11:20

**Local:** Prefeitura Municipal

**Município envolvido:** Fraiburgo

**Assuntos:** Cronograma e Zoneamento



**PARTICIPANTES**

Nome	Entidade	Assinatura
Nome	Entidade	Assinatura
Stella S. Silveira	CINCATARINA	
Gustavo Marcondes	CINCATARINA	
ALDAIA PASSANIS MARQUES	ACIAF	
Michello Ribeiro	PMF	
Rui Braun	ADMINISTRAÇÃO	
DAIANI ROSA BETINELI	ACIAF	
Paula Stevanetter	ACIAF	
GUILHERME PIASSI FERREIRA	PMF	
FRAUO A. DE OLIVEIRA	PMF	
Wilson Ribeiro	PMF	
FAUSTO ACCANTANA DE LIMA JR.	PMF	

**Notas da Reunião**

A equipe técnica do CINCATARINA e o Grupo de Trabalho Municipal (GTM), juntamente ao prefeito Sr. Wilson Ribeiro, analisaram e discutiram as propostas de revisão de zoneamento e parâmetros urbanísticos. O Sr. Gustavo comentou do andamento dos trabalhos de revisão do Plano Diretor e da pausa ocorrida devido a pandemia e, apresentou a metodologia para a revisão das legislações restantes, falou que o código de edificações já foi aprovado e das minutas de lei já encaminhadas para análise, bem como, dos próximos passos que são as análises das minutas do Plano Diretor, do Código de Posturas, do Zoneamento, do CNAE, do Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Sol, além disso, apresentou o cronograma de revisão das minutas de proposta, falando da necessidade de reuniões periódicas da comissão para análises e contribuições em cada lei, envio de dúvidas e contribuições ao CINCATARINA, reuniões de fechamento da lei (comissão + CINCATARINA), prazos para cada etapa, sendo 15 dias para análises da comissão e mais 15 dias para análises do CINCATARINA, falou da responsabilidade do presidente da comissão para envio dos materiais analisados e para os retornos dos materiais. Posteriormente, apresentou a forma de revisão dos textos das minutas realizadas pelo CINCATARINA, sendo em cor preta o texto original da lei vigente, em vermelho + taxada o texto revogado e em azul o texto adicionado. A Srta. Stella comentou que a revisão realizada pela comissão deve seguir o mesmo padrão, porém, utilizando outras cores para os textos revogados e adicionados por eles e, que isso, é importante para saber quais textos foram deliberados e por quem foi realizada a proposta, o Sr. Gustavo complementou que ao final todos os textos deliberados serão encaminhados a câmara de vereadores. Posteriormente, foi elucidado pelo Sr. Gustavo e pela Srta. Stella as questões de análises, envio e compilação de materiais, sendo que todas as decisões tomadas nos materiais devem ser coletivas, que estejam presentes nas reuniões os titulares e na sua ausência seu suplente, que os representam leve e traga informações a sua entidade, que o envio dos documentos analisado seja feito por e-mail e que um integrante seja responsável por isso, ademais, mencionaram que em nenhum momento a revisão dos materiais deve ser encaminhada de forma impressa ou a caneta, individual seja por e-mail ou WhatsApp e fora dos padrões apresentados. Após, a Srta. Stella mencionou que todas as contribuições e alterações serão demarcadas no documento como data de aprovação e revogação, conforme ilustrado na apresentação. O Sr. Gustavo questionou a comissão sobre a viabilidade dos prazos apresentados à para as análises das minutas, foi respondido que para a revisão do zoneamento foi lido todos os

artigos da lei para poder haver posicionamentos e, por isso, houve relativa demora de retorno. A Srta. Stella comentou que na reunião anterior a proposta era que os membros da comissão em cima da lei vigente fizessem apontamentos e os trouxessem para o CINCATARINA, contudo, para o andamento mais rápido do processo agora as minutas da lei irão como os apontamentos, sugestões e revogações apontadas pelo CINCATARINA e que com base nesta minuta os membros analisem a revisão da lei. O Sr. Gustavo questionou se todos estavam de acordo com o cronograma proposto e houve concordância dos membros presentes quanto aos prazos para revisão dos materiais. Posteriormente, a Srta. Stella voltou aos temas acordados na última reunião sendo a retificação da proposta do zoneamento e parâmetros urbanísticos e comentou que revisão do zoneamento ocorrerá em paralelo com as demais leis. O Sr. Aldair comentou que tinha sugestões para protocolar e que conforme a apresentação irá fazê-las por e-mail e, completou que elas foram realizadas em cima do mapa de zoneamento vigente. E, neste sentido, foi comentado em demonstrar os apontamentos discutidos pela comissão em cima do mapa vigente, sendo realizados 5 apontamentos, o primeiro referente a ZEU alterar sua taxa de ocupação de 50% para 60%. Foi comentado que é complicado unir as zonas, pois, nos locais que recuos diferentes, haverá discrepância nas fachadas e que a necessidade é de adequar os usos e, foi citado o exemplo da Avenida Anita Garibaldi que mudou de uso residencial para uso comercial. Em sequência, falou-se da demanda de alteração de zoneamento da rua Duque de Caxias, da rua Otavio Moreira de Andrade e da rua Vivandério dos Santos Vale, nas proximidades da Renar Móveis, que apesar de estarem em uma área central possuem usos predominantemente residenciais e que a sua tendência é que vão virar comercial, portanto, deve-se ajustar o zoneamento de ZIR para ZCP, ademais, foi comentada a possibilidade de retirada do uso residencial do centro da cidade, contudo, a Srta. Stella comentou que não faz sentido uma zona ser 100% comercial, pois isso, irá gerar deslocamentos e outros problemas. Logo após, a comissão apontou que o recuo frontal do ZIR2 nos lotes de São Miguel é de 5 m na lei vigente devem ser destacados na tabela, pois, atualmente é difícil identificar esta informação, também sugeriu alterar a taxa de ocupação da ZCB 1 e 2 para livre quando comercial, justificando que isso irá aumentar a possibilidade construção nos lotes destas zonas, porém, devendo respeitar os demais índices. Ainda, a comissão sugeriu a substituição da ZEIS para ZIR5, contudo, questionou-se a necessidade deste zoneamento e, o Sr. Gustavo esclareceu que isso é necessário para o município para habitações de interesse social e uma exigência do Estatuto da Cidade. Foi esclarecido para o prefeito o andamento do processo de revisão do plano diretor, com relação as atividades realizadas pelo CINCATARINA e pela comissão. Voltou-se, a se discutir a questão do zoneamento das Duque de Caxias, da rua Otavio Moreira de Andrade e da rua Vivandério dos Santos Vale, abordando a questão de aumento da taxa de ocupação. E, seguiu-se discutindo a exigência da taxa de permeabilidade nos locais com taxa de ocupação livre para uso comercial, questionando-se a efetiva a aplicabilidade da taxa pelos empreendedores e, neste sentido a Srta. Stella esclareceu que taxa permeabilidade é uma necessidade relacionada a drenagem e, foi comentado dos pontos de alagamentos existentes e que se faz necessária a melhorias no sistema de drenagem para solucionar o problema. Foi mencionado que TP livre é na ZMD, e a Srta. Stella esclareceu que esta zona engloba grande parte de perímetro urbano e esclareceu a ZMD for ocupada totalmente sem haver algum percentual para TP o município terá diversos problemas com alagamento no futuro. Foi comentada que nas vias centrais como a rua Nereu Ramos e a Rua Padre Biaggio Simioneti a poucos lotes sem ocupação e em sua maior as ocupações existentes utilizam 100% do lote e que devido a isso a TO deve continuar livre no local. Em sequência, a Srta. Stella falou que os parâmetros podem ser alterados mesmo em zonas consolidadas, citando o exemplo de áreas de Blumenau que antigamente possuíam 2 pavimentos e atualmente chegam a 20 pavimentos, além disso, mencionou que agora é o momento para as alterações. Posteriormente, falou-se sobre ZPAL ser referente aos terrenos institucionais existentes no município e, neste sentido a Srta. Stella esclareceu que na proposta elaborada pelo CINCATARINA a ZPAL foi incluída nas zonas predominantemente residenciais, pois, não tem sentido a haver zonas de apenas um lote e que dentro da ZPR's pode haver usos institucionais. Além disso, a Srta. Stella esclareceu que também não haverá mais ZPP, pois, será incluída no mapa de restrição ocupacional, juntamente com restrições de APP's, declividade, alagamentos e afins, os quais serão sobrepostos ao zoneamento. Foi questionado se há legalidade no pedido de alteração de zoneamento quando da abertura de um novo loteamento e comentado que se o loteador tiver interesse em determinados parâmetros ele deve buscar uma área que atenda suas necessidades e, neste aspecto foi citado o caso de um loteamento que está em duas zonas entre os bairros Jardim das Hortênsias e Bela Vista onde foi necessária a solicitação de alteração de zona, o Sr. Gustavo esclareceu que quando um loteamento estiver em duas zonas e o empreendedor poderá optar pela zona mais benéfica. Foi debatido a questão do loteador poder escolher as finalidades de seus e lotes (residencial, comercial, etc.) com necessidade de constante atualização do mapa de zoneamento e a situação da discussão coletiva da revisão do zoneamento urbano na forma que veem ocorrendo, havendo a participação da sociedade. A Srta. Stella esclareceu que a ideia da revisão da lei é flexibilizar os usos e, deste modo, evitar a constante necessidade de alteração de zoneamento, pois, haverá possibilidade de usos mistos. E, voltou-se a questionar se há possibilidade de incluir o dispositivo para que o loteador possa escolher o zoneamento para seu loteamento mediante anuência do conselho do plano diretor, o Sr. Gustavo questionou como seria feita a escolha das zonas pelo conselho e foi respondido que seria por escolhido por analogia conforme o entorno, neste aspecto a Srta. Stella comentou que as zonas estão sendo entendidas por seu uso, porém, a ideia é que os zoneamentos não sejam análogos aos usos e sim a infraestrutura existente e o adensamento, permitindo índices favoráveis (menos restritivos) em locais mais adensados e com infraestrutura, enquanto, em locais periféricos e com menor adensamentos permitir índices mais restritivos. E, neste aspecto, a Srta. Stella completou que o CINCATARINA está propondo o uso do CNAE para que haja a flexibilização e usos mais liberais nas zonas. Foi questionado que alguns lotes próximos ao Hotel Renar são ZIT atualmente e não podem ter usos residenciais, foi esclarecido que haverá alterações na proposta, bem como, flexibilização dos usos. Posteriormente, a Srta. Stella apresentou a proposta para a ZCB falando que foram unidas as duas zonas existentes (ZCB1 e ZCB2), pois, possuíam os mesmos uso e parâmetros, diferenciando se apenas no recuo frontal, sendo da ZCB1 recuo de 3 m e ZCB2 de 5 m, ficando o recuo na proposta em 3 m, contudo, os membros da comissão entenderam que é melhor permanecer com as duas zonas conforme a lei vigente para que não haja diferença nos recuos frontais nos bairros. E, em seguida, a Stella apresentou a tabela de parâmetros urbanísticos com

as proposições elaborados pelo CINCATARINA, demonstrando na tabela os índices que se mantiveram, os acrescentados e os alterados, bem como, as zonas que formam unidas e as criadas e/ou renomeadas, falando da união da ZMD e da ZCP, devido as similaridades, as transformando em Zona Mista - ZM, tal como, da introdução de um índice para gabarito e de coeficiente de aproveitamento mínimo para garantir a função social da propriedade, comentou que a ideia foi alterar o mínimo possível da lei vigente e, apresentou a proposta para o recuo frontal da ZM que será para uso misto 1,5 m e uso único 5 m, isso preconizando que o empreendedores busquem pelo uso misto da edificação, ou seja, a combinação de mais de uma atividade na edificação, o que resultará no aumento da circulação de pessoas, refletindo no desenvolvimento e local e na segurança. Neste sentido, foi comentado pelos membros da comissão que usos comerciais podem ter recuos menores (1,5 m), pois, algumas edificações terão apenas esta finalidade e em conjunto foi abordado que os valores dos imóveis na área central estão elevados para se deixar recuos de 5 m. Foi discutido sobre os valores da taxa de ocupação e proposto que para os usos misto a TO fosse livre e para uso único fosse 80%, também reforçando a busca pelo uso misto das edificações na ZM. Seguindo, a Srta. Stella apresentou a proposta para as áreas da ZIT, conforme solicitações municipais, foi discutida a necessidade de alteração sua área de abrangência nas proximidades da Renar Móveis para ZM, além disso, a Srta. Stella apresentou que as alterações do tamanho do lote de 1.500 m<sup>2</sup> para 540 m<sup>2</sup> e a testada de 30 para 18 m, para possibilitar mais empreendimentos no local e a redução do IA básico de 6 para 4 e IA máximo de 7 para 6, visando preservar a imagem do entorno do lago. Foi comentada que recentemente o município recebeu uma notificação solicitando limitar a altura das edificações, devido o perímetro urbano estar situado na zona de aproximação do aeroporto de Caçador, ficando a cargo da comissão repassar o valor limite desta altura para equipe do CINCATARINA, foi comentado sobre a altura das edificações existentes no município e, esclarecido pela equipe técnica do CINCATARINA que a altura das edificações será analisada em relação a cota de altitude do aeroporto de Caçador. A Srta. Stella, prosseguiu apresentando a Zona Predominante Residencial 1 - ZPR1 antiga ZIR1, falando que permaneceu os mesmos parâmetros, sendo acrescido gabarito livre e IA mínimo de 0,20. Após apresentou ZPR2, resultante da união da ZIR2 e a da ZIR3, a comissão sugeriu que se mantivesse as duas zonas antigas, visto que segundo os membros seus os recuos frontais são diferentes, além disso, a Srta. Stella discorreu da proposta de gabarito de 6 pavimentos foi elaborada conforme os índices vigentes e questionou se há interesse em deixar o gabarito livre no local, sendo decido pela comissão que o gabarito da zona será livre. A Srta. Stella prosseguiu a apresentação da ZPR3 antiga ZIR4, falando que permanece com os mesmos índices, contudo, devido decisão em manter a ZIR 2 e 3, esta voltar a ser a ZIR4, com nomenclatura equivalente, sendo ainda acrescido nela o gabarito de 4 pavimentos e IA mínimo de 0,10. Em sequência, a Srta. Stella falou da criação ZPR4 (ZPR5) antiga ZIR5, que foi adequado o tamanho do lote mínimo conforme a lei estadual do parcelamento do solo, passando de 240 m<sup>2</sup> para 360 m<sup>2</sup>, explicando que possui áreas abrangência diferentes da ZIR5, pois, foram incluídas áreas ainda não zoneadas ou pertencentes a antiga zona de expansão. Prosseguiu-se, falando das zonas industriais e suas respectivas áreas no mapa, sendo a ZII 1 no bairro São Miguel e nos limites do perímetro urbano ao oeste e a ZII2 nas margens de todas as rodovias de acesso ao município e, foi solicitado pela comissão que se inclui-se a ZII 2 nas margens da rodovia em sentido ao município de Frei Rogério, devido que o local irá receber pavimentação asfáltica, permanecendo o restante da área dos bairros Macieira e Faxinal dos Carvalhos como zona residencial de baixo adensamento (ZPR5), devido à distância da infraestrutura da área central da cidade. Após, os membros da comissão relataram uma solicitação de algumas empresas de reciclagem para a ampliação do perímetro urbano, devido suas necessidades de expansão e instalação e por estarem na área rural, falando que a área de uma delas necessita ser incluída dentro do perímetro urbano para regularização do respectivo imóvel e a possibilitação de investimentos. A Srta. Stella esclareceu que a ampliação do perímetro urbano é uma lei específica do município e de sua iniciativa, não englobada na revisão do perímetro urbano e elucidou que a partir de nova delimitação do perímetro urbano, o CINCATARINA pode realizar o zoneamento da nova área e a também comentou da possibilidade criação de Macrozonas de Expansão Urbana no Plano Diretor que auxiliariam no entendimento de quais áreas possuem interesse de expansão urbana. Em sequência, a Srta. Stella apresentou os parâmetros da ZII 1, comentando que foi incluído tamanho de lote mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> e que os parâmetros de lote (1.800 m<sup>2</sup>) e testada (30 m<sup>2</sup>) da ZII2 permaneceram os mesmos. Posteriormente, foi discutido os recuos frontais da ZII2, comentando que o recuo de 10 m é elevado e poderia ser reduzido para 5 m ou 6 m e, considerando que a ZII2 se encontra nas margens das rodovias, a Srta. Stella questionou quais são os valores para as faixas de domínio e a faixas não edificante das rodovias, o Sr. Flavio esclareceu que as rodovias não são municipalizadas e que na SC-355, sentido Lebon Regis a Videira, a faixa de domínio é 30 m para cada lado e a faixa não edificante é de 5 m para cada lado e, na SC-452 em sentido a Monte Carlo a faixa de domínio é 20 m para cada lado e a faixa não edificante é de 5 m para cada lado e, comentou ainda na Avenida Videira e na Avenida Renê Frey, atualmente somente é considerado para as construções o recuo frontal dado na lei do Plano Diretor. Seguiu-se, o debate falando do contorno viário previsto em lei e, o Sr. Flavio comentou da possibilidade de sua retirada, pois, ele exige que os loteadores deixem vias mais largas para sua implantação e, que atualmente sua projeção passa em áreas do Centro e do Vila Salete, podendo haver problemas de trânsito, além de sua área de projeção apresentar pontos de declividade incompatíveis para a implantação de sistema viário, ademais comentou que sua projeção também está restringindo o desenvolvimento do local, o assunto foi discutido coletivamente e elencado a possibilidade de revogação da lei deste contorno, neste aspecto a Srta. Stella comentou que o via não está sendo considerada na proposta do zoneamento e que o município pode propor outra alternativa para o contorno. Em sequência, foi debatido a questão de abertura dos novos loteamentos e da demanda por exigência de bacias de contenção na área destes loteamentos e, discutida a questão de implantação de condomínios o qual a lei não prevê a exigência de bacias de contenção atualmente, sendo discutida formas de fazer esta exigência, visto as demandas gerada por alagamentos no município e, sugerido a criação de um dispositivo em lei que preveja criação de bacias de contenção para condomínios fechados nas regiões mais altas da cidade, como medida de mitigação dos problemas de drenagem e alagamentos do município. E, não havendo mais assuntos a serem debatidos, deu-se por encerrada a reunião.

Próximos passos do Grupo de Trabalho Municipal (GTM):

- 1- Passar informações referentes a altura limite para edificações, referentes a zona de aproximação do aeroporto de Caçador;
- 2- Ver questão de ampliação do perímetro urbano.

Próximos passos do CINCATARINA:

- 1- Envio da minuta do Plano Diretor dia 28/06/2021;
- 2- Atualizar e retificar o zoneamento urbano;
- 3- Retificar tabela de parâmetros urbanísticos.

REUNIÃO SOBRE CRONOGRAMA E ZONEAMENTO - REUNIÃO 25.06.2021

Instituição	Situação	Membro	Presença
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Paulo Steiwandter	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Daiani Betinelli	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Daniel Dresch	Ausente
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Aldair Morais	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Flávio André de Oliveira	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Michelli Ribeiro	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Silvano Pelissaro	Ausente
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Fausto Alcântara	<b>Presente</b>
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Fabiano Leonhardt	Ausente
Grupo de Trabalho Municipal (GTM)	Titular	Rui Carlos Braun	<b>Presente</b>