

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES

Data da Reunião: 12/07/2021

Hora início: 14:10 h

Hora fim: 15:45 h

Local: Prefeitura de Ibiam

Município envolvido: Ibiam

Assuntos: Zoneamento, Restrições ocupacionais e Parâmetros Urbanísticos

**PARTICIPANTES**

NOME	ENTIDADE	TELEFONE OU E-MAIL	ASSINATURA
Valdir de Souza	CINCATARINA	011-21213-1124	
Adriano de Souza	CINCATARINA	011-21213-1124	
Adriano de Souza	CINCATARINA	011-21213-1124	
Adriano de Souza	CINCATARINA	011-21213-1124	

NOTAS DE REUNIÃO

A equipe técnica do CINCATARINA deu início a reunião e, foi comentado pelos membros da comissão que o cadastro imobiliário do município está sendo atualizado, foram debatidas questões sobre respeitar as faixas de APP's conforme o Código Florestal, a equipe técnica do CINCATARINA apresentou o cartograma de restrições ocupacionais com faixas de APP's (Áreas de Preservação Permanente), declividade e riscos ambientais e, debateu-se sobre as áreas propícias para a expansão urbana, baseadas nas restrições ocupacionais. Foi questionado pela comissão a questão de locais para instalações e ampliações de empresas, a [nome] esclareceu que será permitida a abertura de empresas na área rural, adequada conforme sua descrição no CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas), fato que facilitara abertura de empresas e reduzirá a necessidade de expansão da área urbana, bem como, a oferta de infraestrutura urbana, além disso, apresentou-se brevemente o zoneamento proposto. Em sequência, foi debatido a questão dos perímetros urbanos distantes da área central e da cobrança de tributos nestas áreas e o ônus do custo de infraestrutura nestas áreas e, retomou-se o debate sobre as faixas de APP's, falando-se das proibições de novas construções, alterações do tamanho das faixas de APP's, demolições de edificações dentro das APP's e, neste sentido, a [nome] comentou que a solução mais viável é debater as diretrizes para o desenvolvimento da cidade nas áreas propícias a ocupação. Após, a [nome] deu início a apresentação, falando dos processos já realizados até o momento, sendo diagnóstico constituído de leitura técnica e comunitária, aplicação de questionário (técnicos e comunitários), aplicação da metodologia CDP (Condicionantes, Deficiências e Potencialidades) e prognóstico que traça diretrizes para a revisão lei e, posteriormente, discorreu das alterações feitas pela proposta de revisão do zoneamento, comentando que anteriormente eram 6 (seis) zonas e agora serão 7 (sete) zonas e 1 (um) corredor, pois, foi adicionada a ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), conforme exigência do Estatuto da Cidade e para suporte as habitações de interesse social, comentou-se sobre os princípios norteadores da revisão do zoneamento, falou da alteração da ZMC (Zona Mista Central) para CCS e apresentou os índices urbanísticos e finalidades para CCS e, ressaltou a inclusão do CA (Coeficiente de Aproveitamento) mínimo para atendimento da função social propriedade, prosseguiu, falando que ZRM (Zona Mista Residencial) passou a ser na nova proposta as zonas ZEIS, ZMR e ZPR (Zona Preferencialmente Residencial) e discorreu do grau de adensamento destas zonas, finalidades e índices urbanísticos incidentes, foi questionado pela comissão se haverá a possibilidade de alteração do número de pavimentos, caso surja algum empreendimento que requeira maior número de pavimento, foi esclarecido pela [nome] que não, conforme a proposta de revisão da lei, porém, sugeriu para que nestes casos seja acrescido um dispositivo na lei que possibilite o aumento de gabarito para usos determinados, desde que com apresentação do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e anuência do conselho da cidade, os membros da comissão e debateram e concordaram com a adição deste dispositivo na lei. Após, a [nome] comentou que a área da ZIP (Zona de Interesse Público) existente passou a ser ZMR, mencionou que ZMD (Zona Mista Diversificada) continuou com a mesma denominação, sendo alterado e adequados seus índices urbanísticos e, foi debatido pelos membros da comissão a necessidade de restrição do fluxo de cargas dentro da cidade, incômodos sonoros de empresas e restrições para usos agropecuários (aviários) nas proximidade do perímetro

urbano os quais implicaram futuramente na expansão do perímetro urbano e, neste sentido, a [REDACTED] esclareceu que também serão estabelecidos parâmetros ocupacionais para a área rural do município, devendo o município igualmente fiscalizar as ocupações na área rural, além disso, sugeriu que nas áreas rurais próximas ao perímetro urbano seja aplicação do EIV e/ou delimitada uma macrozona de interesse de expansão, restringindo alguns usos incômodos para a área urbana e, ainda, prevendo os locais para a expansão urbana. Em sequência, a [REDACTED] apresentou a área de abrangência da ZI (Zona Industrial) e foi comentado pelos membros da comissão que o local possui muitas restrições ocupacionais, especialmente de APP's, sendo decidido em manter a ZI somente nos perímetros urbanos afastados da área de central. Posteriormente, a [REDACTED] discorreu que a ZPP (Zona de Preservação Permanente) manteve sua denominação, sendo alterado sua área de abrangência, além disso, foi adicionada a possibilidade de uso de lazer e turismo, citando o exemplo possibilidade de criação de um parque linear nesta zona, ademais, falou que um projeto nesta zona pode ser viabilizado através de operações urbanas consorciadas, que se pode utilizar o dinheiro advindo da outorga onerosa depositada em fundo municipal voltada a estas finalidades. Foi questionado pela comissão como ficará a situação das edificações já existentes na ZPP, a [REDACTED] esclareceu que deve-se analisar o código Florestal. Logo após, foi questionado pela comissão sobre a necessidade de canalização de uma área úmida próximo a prefeitura, foi esclarecido pelos técnicos do CINCATARINA que isso, é uma questão que necessita de estudos específicos e de licenciamentos ambientais para verificar a viabilidade de canalização da área e que será consultado a equipe de ambiental para verificar as possibilidades referentes a este assunto, ademais, foi debatido pela comissão outras questões relacionadas as restrições ambientais e questionado se a partir do momento da canalização desta área as faixas de APP's serão retiradas, foi esclarecido pela [REDACTED] que será verificado. Ademais, foi combinado os próximos passos a serem trabalhos pela comissão revisão do Plano Diretor e pela equipe do CINCATARINA e, não havendo mais assuntos e questionamentos, deu-se por encerrada a reunião.

Próximos passos da comissão:

1. Disponibilizar materiais no grupo da comissão para análise dos membros;
2. Retorno dos materiais enviados;
3. Envio de arquivos referentes a novas áreas a serem parceladas.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Adicionar dispositivo que possibilite o aumento do número de pavimentos para determinados usos, desde que com EIV e anuência do conselho da cidade;
2. Adicionar aplicação do EIV e/ou delimitar macrozona de expansão urbana nas áreas rurais próximas ao perímetro urbano;
3. Verificar com equipe da ambiental a questão de canalização da área úmida próximo a prefeitura;
4. Atualização do mapa de zoneamento;
5. Envio de cartogramas de zoneamento e restrições ocupacionais.