

## ATA DA REUNIÃO

**Data da reunião:** 15.05.2024

**Hora início:** 13h30min

**Hora fim:** 16h

**Local:** Centro de Eventos Maria Thaler Moser

**Município:** Treze Tílias

**Assuntos:** Reunião Técnica – Minuta de Uso e Ocupação do Solo

**Entidades:** Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA



## PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença.

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

## Notas da Reunião

Aos quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, presencialmente, realizou-se a Reunião Técnica para tratar da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, iniciada às treze horas e trinta minutos, envolveu os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor, do Conselho de Desenvolvimento Municipal e da Equipe Técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a reunião e apresentou os membros da Equipe Técnica do CINCATARINA presentes. Apresentou o cronograma da Reunião Técnica e o Regimento Interno dessa. Informou que a reunião estaria sendo gravada e que ao final seria transcrita e lavrada ata e disponibilizada no site de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias. Conforme os trâmites legais, a senhora Natália M., designada presidente da Comissão através do Decreto Municipal número três mil e quarenta e três, de vinte e sete de março de dois mil e vinte e quatro, declarou aberta a reunião. A senhora Ana Letícia S. G. resumiu os últimos acontecimentos dentro do Processo de Revisão do Plano Diretor de Treze Tílias, e comentou sobre a não possibilidade de realização de Audiências Públicas após a data de seis de julho de dois mil e vinte e quatro devido ao advento do período eleitoral. A senhora Joselaine T. iniciou a leitura dos comentários enviados pela Municipalidade à Equipe Técnica do CINCATARINA e dos pareceres técnicos desenvolvidos pela Equipe Técnica do CINCATARINA. A Equipe Técnica abordou sobre a adequação textual da descrição do elemento arquitetônico Erker e não houve considerações. A Equipe Técnica abordou sobre a adequação textual do artigo que trata da obrigatoriedade da arquitetura típica trezetiliense na Zona Turística Central e não houve considerações. A Equipe Técnica abordou sobre a adequação do nome do conselho responsável pela análise e deliberação de características típicas de arquitetura trezetiliense. O senhor Willyan T. questionou se o conselho responsável pela deliberação das características típicas seria o Conselho Municipal de Políticas Culturais ou o Conselho de Desenvolvimento Municipal. A senhora Karina P. R. e o senhor Werner T. opinaram que isso deveria ser responsabilidade do Conselho de Desenvolvimento Municipal. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu a inclusão da exigência de um parecer do Conselho Municipal de Políticas Culturais, com a deliberação sob responsabilidade do Conselho de Desenvolvimento Municipal ou a atuação conjunta dos dois conselhos nessa questão. O senhor Felipe C. questionou sobre a possibilidade de ser apenas função do Conselho de Desenvolvimento Municipal. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a inclusão do Conselho Municipal de Políticas Culturais nessa questão seria devido a ser adequado a presença de um representante da cultura. O senhor Felipe C. e a senhora Karina P. R. responderam que o Conselho de Desenvolvimento Municipal possui também representantes da cultura. A senhora Ana Letícia questionou se haveria oposição à alteração com a inclusão do Conselho de Desenvolvimento Municipal como único responsável pela análise e deliberação de questões relacionadas às características da arquitetura típica trezetiliense e não foi manifestada oposição. A Equipe Técnica abordou sobre a retificação dos textos dos artigos que tratam sobre os poços de elevadores e vãos de escadarias, das áreas técnicas e do afastamento lateral livre no subsolo, térreo e primeiro pavimento para usos comerciais ou garagem e não houve considerações. A Equipe Técnica abordou sobre o artigo que trata sobre edificações isoladas. A Comissão e o Conselho solicitaram a adição de que a edícula não poderá ocupar mais do que setenta e cinco por cento da divisa lateral e fundos e os presentes aprovaram por unanimidade essa retificação. A Equipe Técnica abordou sobre a retificação do texto do artigo que trata sobre a exigências de revestimentos típicos trezetilienses e não houve considerações. A Equipe Técnica abordou sobre o artigo que trata do incentivo por meio do aumento da taxa de ocupação máxima para empreendimentos que promoverem arborização, vagas para bicicletas e motocicletas. A Comissão e o Conselho discutiram e sugeriram retirar o incentivo para vagas de motocicleta e não houve oposição. A Equipe Técnica abordou sobre a exigência de uma árvore para cada duas vagas de estacionamento. O senhor Willyan T. sugeriu que fosse alterado para uma árvore a cada quatro vagas de estacionamento, e a alteração foi aprovada por unanimidade. A Equipe Técnica abordou sobre o número de unidades a partir do qual seria exigido Estudo de Impacto de Vizinhança e defendeu em parecer técnico que sejam trinta unidades. O senhor Valdir S. comentou que a cidade já possui prédio contendo trinta e duas unidades e que não vê razão para a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimentos acima de trinta unidades, pois em sua visão, isso representaria maior burocracia para o setor imobiliário. A Comissão e o Conselho discutiram e sugeriram que seja exigido Estudo de Impacto de Vizinhança apenas para empreendimentos acima de quarenta unidades. Não houve oposição e essa readequação foi aprovada. A Equipe

Técnica abordou sobre a permissibilidade de edificações multifamiliares na Zona de Desenvolvimento Econômico, na Zona de Interesse Ambiental e na Zona de Desenvolvimento Rural e defendeu em parecer técnico que isso não fosse permitido. A senhora Natália M. ressaltou que a preocupação que não fosse permitida mais de uma edificação em uma mesma gleba ou lote. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que não permissibilidade de edificações multifamiliares não restringe que haja mais de uma edificação em um mesmo terreno, lote ou gleba e sim que não seria permitido condomínios. Sugeriu que a Equipe Técnica do CINCATARINA elaborasse redação sobre edificações multifamiliares no Código de Obras que contemple a não permissibilidade de condomínios nesses zoneamentos, mas que permita múltiplas edificações em mesmo lote ou gleba. Comentou que posteriormente essa nova redação será apresentada à Comissão e ao Conselho. Não houve oposição à essa sugestão e a Comissão aprovou que não seja permitido edificações multifamiliares nesses zoneamentos. A Equipe Técnica abordou sobre o cartograma de restrições ocupacionais. A senhora Natália M. explanou que a maior questão da Comissão era sobre a Área de Preservação do Patrimônio Cultural e comentou que não existe parâmetros que defina o que não é permitido nessa área. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que essa questão poderia ser discutida e fez a leitura da descrição da Área de Preservação do Patrimônio Cultural na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo para esclarecimentos. Defendeu a posição da Equipe Técnica pela manutenção dessa área. O senhor Willyan T. demonstrou preocupação que a descrição da Área de Preservação do Patrimônio Cultural gerasse uma análise subjetiva das edificações e comentou que seria preferível critérios mais objetivos para a determinação do que é permitido nessa área. Defendeu que a Revisão do Plano Diretor já se preocupa com a preservação cultural “no centro inteiro” e que, portanto, essa delimitação de restrição ocupacional seria desnecessária e geradora de insegurança jurídica. O senhor Werner T. comentou que a totalidade da área do Município de Treze Tílias deve ser pensada como uma área de proteção cultural. Demonstrou preocupação que os Corredores de Interesse Turístico ao longo prazo criassem o que chamou de “Disneylândia Cultural”, com as ruas contempladas por esses corredores sendo priorizadas para construções em estilo típico trezetiliense e investimentos, enquanto o mesmo não ocorreria nas demais vias, gerando sensação de inautenticidade na paisagem urbana da cidade. O senhor Felipe C. sugeriu que a Área de Proteção do Patrimônio Cultural se limite aos espaços públicos e os terrenos de edifícios tombados. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que essa sugestão já está quase que completamente contemplada pela legislação de tombamento e que a intenção com a delimitação dessa área seria criar um conjunto. Questionou se a vontade da Comissão era pela readequação do perímetro dessa área ou pela retirada dessa da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A Comissão respondeu que era pela retirada da Área de Proteção do Patrimônio Cultural como um todo e não houve oposição de nenhum membro. A Comissão aprovou o cartograma de restrições ocupacionais da Sede sem as Áreas de Proteção do Patrimônio Cultural. A Equipe Técnica abordou sobre a permissão de edificações isoladas em todos os zoneamentos e a Comissão foi favorável à essa permissão. A Equipe Técnica abordou sobre os afastamentos livres nos fundos para os lotes na Zona Turística Central e no Corredor de Interesse Turístico e deu parecer contrário à essa permissão. O senhor Willyan T. defendeu que deva ser permitido afastamento livre nessas situações e comentou que a Comissão deseja as laterais do edifício na divisa do lote no máximo até o segundo pavimento, desde que esses sejam de uso comercial ou de garagem, e que acima disso, deve-se respeitar o afastamento lateral devido a preocupações com circulação em emergências e contenção de incêndios. Não houve oposição à permissão de afastamento livre nos fundos de lotes nessas áreas. A Equipe Técnica abordou sobre o estilo típico trezetiliense dentro da Tabela de Parâmetros Urbanísticos. A Comissão solicitou a inclusão de uma coluna que indique onde é obrigatório e onde é incentivado a adoção do estilo típico trezetiliense e não houve oposição. A Equipe Técnica abordou sobre a solicitação por parte da Comissão de se que seja adicionado à legenda da tabela “da Lei de Uso e Ocupação do Solo”. A Comissão aprovou essa alteração. A Equipe Técnica abordou sobre o gabarito máximo na Zona de Interesse Residencial Um. O senhor Willyan T. comentou que entende que o gabarito máximo deve ser reduzido de quatro para dois nesse zoneamento e exemplificou que sua preocupação é de que sejam construídos edifícios de quatro pavimentos “com platibanda”, que não estejam de acordo com o estilo típico trezetiliense, visto que esse não é exigido nesse zoneamento e que dessa forma isso poderia impactar visualmente, afetando a paisagem urbana da cidade. Sugeriu que o gabarito máximo seja de dois pavimentos e caso a construção esteja de acordo com o estilo típico trezetiliense esse seja flexibilizado para seis. A Comissão entrou em consenso e aprovou a alteração. A senhora Ana Letícia S. G. perguntou à Comissão e ao Conselho se haveria alguém contrário à aprovação da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e não houve oposição. Não houve mais considerações e a senhora Natália M. encerrou a reunião às dezesseis horas.

#### **Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA**

1. Compilar e ajustar as novas contribuições referentes aos apontamentos discutidos na reunião no texto da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.
2. Retificar o Cartograma de Restrições Ocupacionais da Sede conforme o que foi definido na reunião.
3. Agendar com a Comissão reunião para tratar do Código de Obras.

#### **Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor**

1. Agendar com o CINCATARINA reunião para tratar do Código de Obras.