

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES	
Data da Reunião: 26/01/2023	
Hora início: 18h20min	Hora fim: 21h20min
Local: Prefeitura Municipal	
Município: Urubici	
Assuntos: Deliberação sobre as propostas de alteração encaminhadas pelo CINCATARINA	



PARTICIPANTES	
Nome	Entidade
Gustavo S.	CINCATARINA
Stella S.	CINCATARINA
Luis Felipe	CINCATARINA
Carlos A. Henrique	Comissão Técnica
Romulo	Concidades
Lucilia	Comissão Técnica/Concidades
Henrique Martins	Concidades
Sanato Warmling	Concidades
Gabriela	Concidades
Mariza Costa	Concidades
Paulo Araujo	Concidades

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

Notas da Reunião
<p>Aos vinte e seis dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e três, realizou-se uma reunião técnica, iniciada às dezoito horas e vinte minutos, entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e membros do Conselho da Cidade de Urubici e da Comissão Técnica responsável pela revisão do Plano Diretor de Urubici. Ao iniciar os trabalhos, o Sr. Gustavo fez uma apresentação geral do objetivo da reunião e da equipe presente, observando que seriam apresentadas as propostas de alteração na minuta de lei de uso e ocupação do solo, feitas pelo Conselho e Comissão e encaminhadas ao CINCATARINA, para posterior deliberação sobre cada ponto apresentado. Foi contextualizada a reunião do dia anterior, na qual haviam sido debatidos os pontos relativos ao Plano Diretor, Código de Posturas, Código de Edificações e Lei de Parcelamento do Solo. Foi iniciada a reunião sobre o texto da lei, para depois serem tratados os pontos relativos aos polígonos de zoneamento e parâmetros urbanísticos. Foram repassados alguns pontos relativos à macrozona de expansão urbana, e ficou acordado de deixar a discussão para a parte sobre os polígonos. No artigo que trata sobre os casos de mais de um zoneamento por lote ou gleba, foi aprovada a proposta da comissão orientando que, no caso de novos loteamentos ou condomínios, o empreendimento tenha que respeitar os parâmetros de cada zoneamento, não havendo flexibilização da regra. Na sequência, foi tratado sobre artigo adicionado por solicitação de participantes das oficinas populares exigindo uma faixa de 5 metros de reflorestamento com vegetação nativa no caso de empreendimentos não agrícolas com mais de 750 metros quadrados de área construída situados na área rural. Conforme apontamento feito pela Comissão e Conselho, foi reduzida a largura de 5 para 3 metros, passando a valer também para todos os residenciais multifamiliares, comerciais, de serviço ou industriais. Houve acordo sobre essa proposta. Foi esclarecida a exclusão dos zoneamentos industriais. Foi esclarecida também a pergunta sobre a origem dos critérios para a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, que haviam sido adicionados pela equipe do CINCATARINA a partir de uma adaptação dos exemplos elencados no manual para implantação do EIV do Ministério das Cidades. Na sequência, foi tratado sobre sugestão elaborada na reunião do dia anterior relativa à previsão de uma lei específica para incentivo do uso de materiais ou técnicas construtivas da arquitetura típica local. A sugestão em questão foi adicionada logo após o artigo 26 da lei de uso e ocupação do solo. Houve acordo entre os presentes para adição dessa sugestão. Na sequência, foi dado início à discussão sobre a proposta de zoneamento. O Sr. Gustavo explicou como foi realizada a análise das edificações em todo o</p>

território municipal para elaboração de um mapa de calor mostrando as áreas fora do perímetro urbano onde existe concentração de edificações. Essa análise, associada à proposta encaminhada nas oficinas populares, subsidiou a criação de uma macrozona de interesse de expansão no sentido de Santa Terezinha, indo do perímetro sede até o rio do bispo, com 150 metros de largura para cada lado da rodovia. O Sr. Sanato questionou se essa ampliação de perímetro não seria muito limitada pela faixa de domínio da rodovia estadual. O Sr. Gustavo respondeu que o Município poderá no futuro reduzir essa faixa para 5 metros caso entenda necessário, já que estará dentro do perímetro urbano, e que, considerando que são 150 metros, a existência dessa faixa não impossibilita a proposta de ampliação. Foi discutido sobre o limite da proposta de ampliação, se até o rio do bispo ou só até Santa Terezinha, como havia sido solicitado no material encaminhado ao CINCATARINA. Foi comentado sobre a possibilidade de manutenção do pagamento de ITR mesmo nas áreas de perímetro urbano. O Sr. Paulo Araujo destacou que a ampliação de 150 metros para os dois lados da rodovia acaba impactando muito a agricultura no lado que vai em direção ao rio, pois essas são as terras mais férteis e que ainda tem a menor parte urbanizada. Nessa mesma linha, o Sr. Sanato sugeriu que, do lado norte, a ampliação do perímetro não passe de 80 metros da rodovia, garantindo a manutenção da agricultura. Foi explicado que a macrozona de interesse de ampliação do perímetro não define automaticamente o novo perímetro, ainda será necessária uma lei específica. Foi proposto que o limite do polígono chegue até o acesso do morro da igreja. O Sr. Paulo Araujo argumentou que mais fácil seria manter 80 metros e 150 metros de distância da rodovia, para depois crescer novas áreas se for necessário. O Sr. Gustavo lembrou que a nova lei de perímetro urbano poderá corrigir os polígonos de ampliação. Foi aprovada a proposta com o limite da macrozona de interesse de expansão urbana ao longo da rodovia SC-370 no sentido de Santa Terezinha, distando 80 metros da rodovia pelo lado norte e 150 metros pelo lado sul, seguindo até o acesso ao morro da igreja. Na sequência, foi tratado sobre os polígonos do zoneamento urbano. O Sr. Gustavo apresentou as principais modificações que foram feitas, com base nos resultados das oficinas populares e focando na simplificação do zoneamento. Foi perguntado sobre o que significa a existência da ZEIS. O Sr. Gustavo explicou que se trata de área onde podem ser implementados os loteamentos de interesse social e que estabelece diretriz para a execução de programas habitacionais por parte do poder público. Foi discutido se na área em questão havia ou não loteamento em aprovação. A Sra. Stella perguntou sobre a área chamada Brasília, que havia sido mencionada como ZEIS na reunião do dia anterior. Com auxílio dos membros da comissão, foi demarcada nova área para implantação de ZEIS na localidade chamada Brasília, que fica próximo do cemitério. Foi aprovada a inclusão da área de Brasília como ZEIS, seguindo o polígono que foi demarcado ao longo da reunião. Foi perguntado sobre os parâmetros de lote mínimo em ZEIS. O Sr. Gustavo explicou que na ZEIS o lote mínimo é menor e nessa área somente pode ser realizado o loteamento de interesse social. Foi esclarecido ponto sobre a possibilidade de edícula que havia sido levantado pela Sra. Camila na reunião do dia anterior. Foi perguntado aos membros presentes se havia mais algum ponto de discussão sobre o zoneamento. Houve acordo de manter os polígonos do zoneamento como havia sido proposto. Na sequência, iniciou-se uma discussão sobre o incremento de novas áreas na macrozona de interesse de expansão, contemplando trechos que ainda não haviam sido discutidos nas outras direções. Primeiramente, foi discutida sobre a área ao sul do perímetro urbano, no sentido da localidade conhecida como Baiano. A Sr. Lucília comentou que nessa área já existem muitas edificações e características urbanas. Ao longo da reunião, foram definidos os limites da área de ampliação ao sul. Houve acordo entre os presentes para a adição dessa área. Na sequência, foi proposta pela Sra. Mariza a adição de outra área como de interesse de ampliação do perímetro, ao norte do Município, na proximidade da localidade de Águas Brancas, no sentido que vai para São Francisco. Foi considerada essa área como propícia para a urbanização e por se encontrar próximo de eixo importante para a conexão entre a SC-110 e SC-475, além de já não conter vegetação nativa e estar próxima da entrada principal da cidade. Houve acordo entre os presentes para a adição desse polígono como de interesse de expansão. O Sr. Gustavo perguntou se não gostariam de criar níveis de prioridade diferente entre os polígonos de interesse de expansão. Não foi manifestado interesse pelos presentes em acatar essa proposta. O Sr. Gustavo pontuou ainda que Urubici já tem muitas áreas vazias no atual perímetro urbano, e que as ampliações podem provocar efeitos negativos na ampliação de uma urbanização fragmentada e sem a infraestrutura devida. Foi recomendado também que a comissão tenha mais cautela em propor áreas de interesse para ampliação, pois são conhecidos casos de municípios que ampliam o perímetro sem qualquer critério, inclusive sem observar o que está regrado pelo Estatuto da Cidade. Ainda assim, os membros da comissão mencionaram o interesse de ampliação também na direção oeste, por conta de obra de infraestrutura que está feita ao longo da SC-475. O Sr. Gustavo pontuou que não foi prevista nenhuma ampliação do perímetro nessa direção por não haver uma concentração de edificações tão significativa quando no outro lado. A Sr. Lucília afirmou, entretanto, que 6 quilômetros do trecho em questão serão asfaltados de imediato. A Sra. Stella manifestou preocupação com a ampliação do perímetro urbano para todos os lados. Ainda assim, os membros da comissão entenderam ser importante a ampliação por conta da obra de infraestrutura que será feita. Foi medido, com auxílio do Google Earth, os 6 km da obra de infraestrutura. A Sra. Mariza e a Sra. Lucília propuseram que em toda essa distância da obra seja proposta um polígono de interesse de expansão urbana. O Sr. Gustavo argumentou que, assim como no outro polígono discutido, seria necessário definir, além do limite de extensão, a largura da faixa. A Sra. Mariza argumentou que, diferente do caso de Santa Terezinha, nesse caso o interesse seria de apenas 80 ou 100 metros de largura para expansão. Houve acordo entre os presentes pela largura de 100 metros. O Sr. Gustavo pontuou que o polígono será gerado depois através de um buffer, não sendo necessário desenhá-lo na reunião. O Sr. Henrique comentou

que, com as obras, essa área terá bastante desenvolvimento e a ampliação é uma forma de evitar a irregularidades que já estão ocorrendo em outras áreas do Município. O Sr. Gustavo perguntou aos presentes se essa nova proposta de ampliação não irá prejudicar a agricultura. A Sra. Lucília pontuou que essa área de expansão não obrigará os agricultores a transformarem os usos rurais em urbanos e que apenas fornece uma diretriz para ampliação futura, que poderá ser feita quando a tendência de ocupação estiver aumentando. Na sequência, passou-se à discussão sobre os parâmetros urbanísticos. Na apresentação sobre os parâmetros urbanísticos para a Zona Mista, iniciou-se uma discussão sobre o recuo frontal mínimo. O Sr. Carlos Henrique pontou que a possibilidade de recuos frontais de 2 metros na avenida central seria ruim por conta dos estacionamentos, já que hoje os proprietários de comércios colocam estacionamentos em recuos menores e os carros acabam ocupando as calçadas. O Sr. Gustavo pontuou que essa medida é o recuo mínimo, que deve-se considerar que, quando existe interesse de colocar estacionamento na parte frontal, deve-se ter um recuo maior compatível. Argumentou, ainda, que a proximidade das edificações à calçada é positiva para o estímulo ao comércio e à vitalidade dos espaços públicos. A Sra. Stella também comentou sobre ser positiva a possibilidade de aproximar o edifício da calçada e ter os estacionamentos em outras partes do lote. Argumentou, ainda, que não é agradável ter um monte de estacionamentos no recuo frontal das edificações numa cidade turística, onde se quer ver vitrines. Houve bastante discussão entre os presentes sobre manter ou não a possibilidade de recuos frontais de 2 metros na Avenida Adolfo Konder. Foi comentado também sobre a questão do valor dos lotes, já que o recuo implica em perda de potencial construtivo. A Sra. Lucília comentou que a exigência de recuos menores pode acarretar diminuição da possibilidade de alargamento da avenida central. O Sr. Gustavo e a Sra. Stella responderam que essa avenida já é consideravelmente larga, não necessitando de mais alargamento. Foi tentada a realização de uma votação sobre a questão dos recuos frontais. Não houve acordo sobre a realização da votação. Foi deixada suspensa essa discussão e passado para a questão dos gabaritos. Foram apresentados os parâmetros propostos para as demais zonas e corredores. Houve acordo sobre os demais parâmetros adotados, com exceção do gabarito na zona mista. A Sr. Mariza questionou o porquê do gabarito mais alto na zona mista, por ser interessante preservá-la da maior verticalização. O Sr. Gustavo argumentou que é complicado evitar a verticalização em áreas mais bem localizadas, pois é aí onde existe maior interesse do mercado imobiliário. A Sra. Lucília argumentou que verticalizar na zona mista acabaria prejudicando o maior patrimônio de Urubici, que é a paisagem. O Sr. Gustavo argumentou que é importante considerar a verticalização na avenida central pois é o trecho da cidade com maior interesse imobiliário, concentração de comércios e serviços. O Sr. Gustavo propôs que, nas edificações com mais de seis pavimentos, fosse exigido EIV, para avaliar os impactos sobre a paisagem. A Sra. Stella comentou que seria uma boa solução. Diante da divisão de opiniões, o Sr. Gustavo apresentou os comentários que haviam sido feitos nas oficinas sobre a questão do gabarito, indicando que existem opiniões bastante diferentes sobre o aumento ou não da altura dos edifícios na área central. Foi questionado à comissão se havia acordo com a proposta de exigência do EIV. Não houve acordo entre os presentes. A Sra. Lucília afirmou que isso transferiria a responsabilidade para o Conselho, que era necessário definir na lei o que se quer para o futuro de Urubici. O Sr. Gustavo ressaltou que era necessário tomar uma decisão na reunião, considerando que a documentação já havia sido enviada aos conselheiros há alguns meses. Alguns conselheiros falaram sobre deixar a proposta como está e depois avaliar após a audiência pública. O Sr. Gustavo fez a proposta de manter como está e levar para a audiência uma análise do impacto volumétrico. O Sr. Luís contrapôs essa proposta, afirmando que seria melhor não levar propostas mal decididas para a audiência, pois já foi complicado não ter apoio da comissão na audiência que fora suspensa. O Sr. Gustavo argumentou sobre a importância de que a comissão defenda a proposta na audiência, e propôs que fosse feita uma votação. Foi definido por unanimidade entre os presentes de manter o limite de gabarito em 6 pavimentos para a zona mista, sem diferenciação para uso misto ou uso único. Foi destacado pelo Sr. Gustavo e pela Sra. Stella sobre a responsabilidade da comissão com aquela decisão. Foi retomada a discussão sobre o recuo frontal na zona mista. Não havia consenso entre os presentes sobre as propostas de recuos menores na via central. Após tentativa de votação, foi definido de manter a proposta de um recuo mínimo menor de dois metros e ampliar essa possibilidade para outras avenidas importantes situadas na zona mista. Além da Avenida Adolfo Konder, foram elencadas as ruas Antonio Francisco Chizoni, Felicíssimo Rodrigues Sobrinho e Cesário Amarante. Foi aprovada a definição de recuos mínimos de dois metros para essas quatro ruas. Ao final da reunião, foi discutido sobre a organização das audiências públicas finais. O Sr. Gustavo e o Sr. Luis comentaram sobre a necessidade de ter maior organização e um espaço mais adequado para quem for apresentar as minutas. Foram repassadas algumas questões já discutidas na reunião do dia anterior, como a publicação das minutas mais de 15 dias antes, a inscrição para falas, o limite de tempo para falas, os mecanismos para não ter interrupção. Sobre a data, foram definidos os dias 15 e 16 de março de 2023. Sobre o local, foi discutido sobre encontrar outro lugar, já que o local onde foi feita a audiência passada não possibilitou boa acústica e organização. Foi aventada a possibilidade de realizar as audiências no auditório do Colégio Santa Clara, que apresenta melhor estrutura. Foi acordado entre os presentes que o CINCATARINA irá ver diretamente com a Prefeitura sobre realizar as audiências neste espaço. Foi finalizada a reunião.

Próximos passos da CINCATARINA:

- Elaborar os materiais para organização das audiências públicas.
- Revisar todas as minutas e publicar no site junto com o convite para as audiências

- Avaliar com o Município o local para realização das audiências públicas.

Próximos passos da PREFEITURA:

- Publicar e divulgar os materiais das audiências públicas.