

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES

Data da reunião: 17.04.2023

Hora início: 14h20min

Hora fim: 16h25min

Local: Plataforma *Online Microsoft Teams*

Município: Urubici/SC

Assuntos: Reunião Técnica - Deliberação de Emendas da Audiência Pública



PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (8 Participantes).

NOTAS DE REUNIÃO

Aos dezessete dias de abril de dois mil e vinte e três, às quatorze horas e vinte minutos, aconteceu de forma *online* através da Plataforma *Microsoft Teams*, a reunião técnica envolvendo a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA, representada pela senhora Stella S. e pelo senhor Gustavo S., e membros da Comissão Técnica de Revisão do Plano Diretor, nomeada pelo decreto número dois mil, trezentos e noventa, de dois mil e dezenove, para deliberação das emendas apresentadas durante e após as Audiências Públicas do Plano Diretor, que ocorreram nas datas de quinze e dezesseis de março de dois mil e vinte e três. A equipe técnica do CINCATARINA, através da fala da senhora Stella S., iniciou a reunião informando que as emendas recebidas seriam lidas pelo senhor Gustavo S., bem como, informou que a equipe técnica do CINCATARINA realizou a análise das emendas e elaborou parecer técnico, e posteriormente a Comissão deliberará sobre cada uma. Posteriormente, o senhor Gustavo S. cumprimentou os presentes, se apresentou, e informou que as emendas foram recebidas na audiência, por *e-mail* até o dia vinte e quatro de março de dois mil e vinte e três, e depois da data mencionada a equipe técnica do CINCATARINA recebeu mais alguns ofícios e que ambos não estão na tabela que servirá para votação, mas os mesmos serão debatidos para deliberação. Iniciando, com a minuta de lei do Plano Diretor, a emenda número um, solicitava estudo comparativo com os planos diretores de outros Municípios com o mesmo perfil de Urubici, indicando que há erro de concepção, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA, apontou que não se trata de emenda específica e entende que não existe erro de concepção na proposta de revisão do Plano Diretor, dessa forma, a Comissão foi unânime à rejeição da emenda. A emenda dois dizia respeito a possibilidade de identificar áreas de interesse turísticos na área rural, dessa forma a equipe técnica do CINCATARINA entende que a identificação dessas áreas e a definição de ações para a política de turismo, devem fazer parte do Plano de Desenvolvimento Turístico Sustentável, já previsto no atual Plano Diretor, sendo assim, emenda foi recusada pela Comissão. A emenda três solicitava a retirada da zona urbana (macrozona de interesse de expansão) na Rodovia Estadual SC trezentos e setenta, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA considera importante manter a macrozona nas margens da rodovia, pela possibilidade de urbanização regular e definição dos limites entre urbano e rural, sendo assim, a emenda foi recusada pela Comissão. A emenda quatro solicitava a revisão da largura da macrozona de interesse de expansão nas margens da rodovia estadual para seja a mesma nas duas direções, devido aos usos agrícolas nas margens do rio, a equipe técnica do CINCATARINA informou que considera razoável a solicitação, pois de fato através da análise de mapas existem esses usos no local citado, sendo assim a Comissão deliberou pela aprovação da emenda. A emenda cinco solicitava para que a expansão urbana ocorra em maior escala no bairro Baiano, ao invés do bairro Riacho, devido a infraestrutura existente, em posicionamento a equipe técnica do CINCATARINA considera pertinente a proposta de ampliação da macrozona referida para o bairro Baiano com ajustes do polígono enviado para melhor adequação às condicionantes do território, sendo assim a Comissão votou favorável a emenda com adequação do polígono. A emenda seis solicitava para que todas as edificações da Comunidade Campestre II sejam incluídas na delimitação da Macrozona de Interesse de Expansão - MIE visto a consolidação da comunidade no local, em parecer técnico, equipe técnica do CINCATARINA em debate com a Comissão mostra-se de acordo com a revisão do polígono na localidade mencionada, pois trata-se de uma área predominantemente consolidada em termos de arruamento, sendo assim, a Comissão aprovou a proposta com adequação do polígono de forma a abranger as áreas do Campestre. A emenda sete era referente a revogação da lei de criação da zona urbana na localidade do Morro da Igreja, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que a proposta já contemplada pela atual proposta do Plano Diretor, que orienta a elaboração de nova lei de perímetro urbano retirando os Condomínios Sustentáveis Tekoa e Kiriri Etê do Perímetro Urbano de Urubici,

também informou que houve críticas encaminhadas ao CINCATARINA no sentido da insegurança jurídica gerada pela retirada tanto do condomínios do Perímetro Urbano, uma vez que existe direito adquirido e cobrança de IPTU sobre as mesmas, nesse sentido, a equipe técnica do CINCATARINA recomenda a retirada do inciso que orienta a revogação desses perímetros, sendo esse o inciso II do artigo cento e quarenta e sete, após debates, a senhora Stella S. perguntou se podia iniciar a votação do sobre a retirada do inciso II do artigo cento e quarenta e sete, e Comissão questionou se ao invés de revogar poderia ser feita uma sugestão de análise de avaliar as áreas do Tekoa e do Kiriri Etê como perímetro urbano, após debate, a equipe técnica do CINCATARINA sugeriu como proposta no artigo cento e quarenta e sete a adição de um parágrafo único mencionando que deverá ser analisada a viabilidade jurídica da revogação área Tekoa enquanto perímetro urbano, enfatizando que a redação jurídica seria revisada, assim a Comissão aprovou a proposta com a nova proposta de adição do parágrafo único. A emenda oito questionava sobre a delimitação no Plano Diretor, do Parque Nacional de São Joaquim, em parecer técnico a equipe técnica do CINCATARINA explanou que a minuta de uso e ocupação do solo, no mapa de restrições ocupacionais, especializa restrições federais vigentes, para orientar o licenciamento, orientando assim, a manutenção da delimitação na lei, e neste momento a Comissão concordou que o que está no Plano Diretor é o que está vigente. Seguindo, a emenda nove solicitava mais incentivos à agricultura, mantendo a preservação dos costumes existentes, e a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que a minuta do Plano Diretor já incorpora diretrizes e prevê instrumentos e incentivos para a manutenção da agricultura e preservação, e que a instituição de incentivos econômicos ou fiscais, cabe em lei específica, sendo assim, a Comissão recusou a emenda. A emenda dez referia-se sobre a exclusão do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA destaca que esse conteúdo é obrigatório, conforme o Estatuto da Cidade, de todo modo, ressalta que, por conta da redução de gabarito máximo aprovado pela Comissão, sendo o limite máximo seis pavimentos na zona central, foram retirados os coeficientes máximos da tabela de parâmetros que possibilitavam limite superior (oito pavimentos), assim, a outorga onerosa, apesar de estar prevista, deixou de ter aplicabilidade na lei, recomendando que os coeficientes máximos sejam adicionados no caso de ser revisto o limite máximo de gabarito para as zonas centrais, e a Comissão votou pela recusa da emenda. A emenda onze solicitava a exclusão das disposições sobre os instrumentos urbanísticos: desapropriação compulsória (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória) e o IPTU Progressivo no Tempo, em observação a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que esses são conteúdos obrigatórios para o Plano Diretor conforme o Estatuto da Cidade, ressaltando que apesar das disposições gerais estarem previstas no Plano Diretor, a aplicação na prática ainda demanda lei específica, sendo assim, a Comissão votou pela recusa da emenda. A emenda doze referia-se a deficiência na fiscalização, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que essa emenda trata de comentário geral e não uma proposta, bem como, a emenda treze solicitava a exposição do processo de revisão do Plano Diretor e para que o acesso a essas informações seja amplo e transparente, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA esclareceu que foram utilizados instrumentos para deixar transparentes os dados da revisão através do *site* administrado pelo CINCATARINA e do *site* do Município, assim a Comissão entendeu que essas duas últimas emendas tratavam-se apenas esclarecimentos. Seguindo, neste momento sobre o Código de Edificações, a emenda quatorze questionava sobre os rebaixos de meio-fio nas edificações geminadas, indagando se o objetivo é restringir essa alternativa visto a grande parte das testadas dos lotes no Município são inferiores às exigências para este uso, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA destacou que unidades autônomas têm um limite máximo de quatro metros de rebaixo por unidade, e não mínimo, assim, o proprietário poderá realizar rebaixos menores, respeitando as distâncias mínimas indicadas, sendo essa emenda entendida pela Comissão como um esclarecimento, não necessitando de votação. Sobre o Código de Posturas, a emenda quinze solicitava para o desenvolvimento de soluções para tratar sobre o problema de animais abandonados no Município, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que após as oficinas populares foi adicionado parágrafo único ao artigo cinquenta dois do Código sobre a responsabilidade do poder público em relação aos animais abandonados, sendo assim, a Comissão entendeu que tratava-se apenas de esclarecimento, não sendo necessária a votação. A emenda dezesseis solicitava a previsão de parâmetros para o sossego público, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que o artigo setenta e seis remete a perturbação do sossego às normas ABNT, com isso, evita-se de adicionar ao Código parâmetros mais específicos e muito genéricos sem embasamento técnico, assim, a Comissão entendeu que tratava-se de um esclarecimento não necessitando de votação para essa emenda. Seguindo as emendas, neste momento sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a emenda dezessete solicitava a reavaliação das áreas compreendidas pela Zona de Contenção - ZCON, ou a apresentação dos estudos técnicos utilizados, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que a definição da Zona de Contenção buscou delimitar áreas com declividades acentuadas e/ou próximas dos principais cursos d'água, e que nessas áreas ainda há possibilidade de parcelamento e edificação, mas com parâmetros mais restritivos, buscando evitar o adensamento populacional, após debates, a Comissão

votou pela recusa da emenda. A emenda dezoito solicitava pelo aumento da possibilidade de gabarito, bem como, alteração do gabarito máximo em dois pavimentos na Zona Mista e Zona Predominantemente Residencial, sendo oito e seis pavimentos, respectivamente, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA considera coerente a elevação do gabarito para oito pavimentos na Zona Mista e a manutenção dos quatro pavimentos na Zona Predominante Residencial, pois Zona Mista de fato contém infraestrutura e localização adequada para comportar um adensamento maior, já a ZRP abrange áreas muito extensas do território para possibilitar seis pavimentos, ainda assim, considera que para atingir os oito pavimentos, a lei de uso e ocupação do solo deveria estabelecer margem com cobrança de outorga onerosa, houve debates, e em resposta a Comissão votou pela recusa da emenda. A emenda dezenove propunha que o zoneamento e os parâmetros para a MIEU seja o de zona predominante residencial, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou por essa área ainda não se tratar de perímetro urbano deverá seguir as orientações contidas na proposta de minuta de lei, ademais, deve-se considerar que a MIEU compreende áreas bastante distintas, sendo possível através de projeto específico de expansão urbana a definição de zoneamentos diferentes, em resposta a Comissão recusou a emenda. A emenda vinte solicitava a alteração de Zona de Contenção para Zona Predominantemente Residencial a área a sul e oeste do Rio Urubici, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA após reavaliação das restrições ocupacionais existentes, considera viável a mudança de zoneamento de ZCON para ZPR na área em questão, em resposta a Comissão votou pela aprovação da emenda. A emenda vinte e um solicitava a expansão do Corredor de Comércio e Serviço de Bairro (CCSB) até o final da rua Boanerges Pereira de Medeiros (final com a Ponte sobre o Rio Urubici), em resposta a equipe técnica do CINCATARINA considera que o corredor possa ser ampliado até a esquina com a Rua Célio Ribeiro Chaves, entretanto, não recomenda que seja ampliado na forma de uma via projetada, sendo preferível aguardar o loteamento ser implantado para depois ampliar o corredor na legislação, em resposta a Comissão votou pela aprovação ampliação do Corredor conforme proposta da equipe técnica do CINCATARINA e extensão até a rua Manoel de Azevedo conforme proposta da própria Comissão. As próximas emendas referem-se a Lei de Parcelamento do Solo, sendo que a emenda vinte e dois propunha a inclusão de norma sobre condomínio em regime de multipropriedade, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que trata-se de regime de condomínio cuja opção não interfere nas normas urbanísticas, sugerindo que seja tratado no código tributário municipal, dessa forma a Comissão votou pela recusa da emenda. A emenda vinte e três solicitava para o desenvolvimento de legislação com ITBI de dois por cento para loteamentos populares, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou é não é competência do Plano Diretor, mas sim do Sistema Tributário do Município, por conta disso, a Comissão votou pela recusa da emenda. A emenda vinte e quatro solicitava para o desenvolvimento de parâmetros urbanísticos que facilitem a urbanização no Município, destacando as ruas que não apresentam continuidade, fator que prejudica a continuidade do sistema viário, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que essa proposta já está sendo prevista no artigo vinte e um da Lei de Parcelamento do Solo, entendendo que tratava-se de esclarecimento, a Comissão não realizou votação. A emenda vinte e cinco mencionava que existem restrições às pretensões do Município no artigo sessenta e cinco da Lei número quatro mil quinhentos e quatro de um mil novecentos e sessenta e oito, Estatuto da Terra, que veda a divisão da propriedade rural em contrariedade ao módulo fiscal, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA mencionou que o texto confunde os conceitos de Módulo Fiscal e Módulo Rural, sendo que o módulo fiscal serve para cobrança de tributos e classificação entre pequena, média ou grande propriedade conforme a região, já o módulo rural, expresso no artigo sessenta e cinco do Estatuto da Terra, define o limite para o parcelamento rural, se materializando na fração mínima de parcelamento ou em módulo específico de parcelamento calculado para o imóvel, conforme artigo oito da lei cinco mil oitocentos e sessenta e oito de um mil oitocentos e setenta e dois, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, entendendo que tratava-se de esclarecimento a Comissão não realizou votação. Seguindo, a emenda vinte e seis mencionava que a Lei Complementar proposta para o Município de Urubici, prevê em seu artigo primeiro, parágrafo terceiro que "na zona rural, será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e na lei federal e estadual", e que conforme a lei federal, qualquer parcelamento de solo rural para fins urbanos, portanto, apenas será permitido em zonas específicas, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA menciona que a redação do artigo foi ajustada na atual versão da minuta, e considera-se que a Lei de Parcelamento do Solo proposta para o Município é para fins urbanos, não regulando o parcelamento do solo rural, entendendo que se tratava de esclarecimentos, a Comissão não realizou votação. A emenda vinte e sete aponta que o artigo terceiro não especifica o que está exatamente definido como Macrozona Urbana e se efetivamente essa projeção de Macrozona Urbana atende aos requisitos mínimos legais, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que a macrozona urbana está definida na minuta de Plano Diretor, que segue a definição da lei de perímetro urbano do Município, entendendo que se tratava de esclarecimentos, a Comissão não realizou votação. A emenda vinte e oito mencionava que ainda que a

Lei Complementar proposta traga a obrigação de fiscalização e aprovação municipal para a execução de qualquer parcelamento do solo, em seu artigo segundo, é preciso definir de que forma será feita a fiscalização, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que a minuta disciplina, de modo geral, a aprovação de novos parcelamentos do solo regulares, e que algumas disposições tratam sobre parcelamentos irregulares, em especial os artigos noventa, noventa e dois e noventa e três, que dispõe sobre a obrigação do Município tornar público a existência de parcelamentos irregulares, comunicando ao Ministério Público, além de não conceder benefícios à terrenos parcelados de forma irregular, e nesse sentido, destaca que a forma da fiscalização não cabe à Lei de Parcelamento do Solo, devendo ser executada pelo Município a partir da contratação de fiscais e demais procedimentos cabíveis, entendo que se tratava de esclarecimentos, a Comissão não realizou votação. Sobre a emenda vinte e nove, essa solicitava que uma ressalva deve ser feita ao artigo quarenta e sete, que admite a ocupação e construção de obras de infraestrutura como rede de distribuição de energia elétrica (inciso I) e vias de circulação devidamente pavimentada (inciso II), tendo em vista que o STJ fixou o Tema 1010, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA explanou que artigo em questão já foi retirado da atual minuta, já que trata urbanização de assentamentos informais de baixa renda em área de APP, o que foge ao escopo da Lei de Parcelamento do Solo, entendo que se tratava de esclarecimentos, a Comissão não realizou votação. Por fim, a emenda trinta solicitava para que no artigo vinte e sete fosse inserido um item permitindo a quadra maior, que se faz necessário devido a Lei de Parcelamento do Solo em vigor ter o limite de duzentos e cinquenta metros e ter algumas vias dessa forma, em resposta a equipe técnica do CINCATARINA sugeriu pela inserção do "inciso III - quando estiver integrada com quadra existente", no artigo vinte e sete, em acordo a Comissão votou pela aprovação da emenda. Ao final a senhora Stella S. mencionou que os ajustes nas minutas serão realizados, bem como, a revisão final da redação jurídica para que seja entregue ao Município. Não havendo mais dúvidas, a reunião foi encerrada às dezesseis horas e vinte e cinco minutos.