

## **ATA DA 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ORLEANS – BAIRRO ORATÓRIO (02/03/2020).**

Aos dois dias do mês de março do ano de dois mil e vinte, às dezenove horas, nas dependências do Salão da Igreja do Oratório, Orleans, Estado de Santa Catarina, reuniram-se técnicos da administração municipal e membros da comunidade, conforme lista de presença anexa, para a Audiência Pública de Revisão do Plano Diretor no Bairro Oratório, promovida pela Comissão para Revisão do Plano Diretor de Orleans (Decreto nº 4.738/2020). A Audiência foi iniciada às dezenove horas e vinte minutos pela Arquiteta e Urbanista Beatriz Gonçalves dos Santos, da Prefeitura de Orleans, que cumprimentou os presentes e abriu os trabalhos. Informou que a audiência estava sendo gravada, e que a ata seria feita posteriormente por meio da gravação e disponibilizada no site da Prefeitura. Esclareceu que o objetivo da audiência era explicar o que é o Plano Diretor e ouvir a comunidade sobre o que esperam para o futuro do bairro. Em seguida, fez uma introdução sobre o que é o Plano Diretor, que está previsto no Estatuto da Cidade, é obrigatório para municípios com mais de vinte mil habitantes e deve ser elaborado de forma participativa. Mostrou uma linha do tempo com a evolução das leis que compõem o Plano Diretor ao longo dos anos, desde 1998, como por exemplo o Código de Obras e as Lei de Parcelamento do Solo. Informou que a revisão do Plano Diretor foi iniciada no ano passado (2019), quando foram realizadas audiências públicas temáticas, abordando assuntos mais técnicos, e que agora foram iniciadas as audiências nos bairros com o objetivo de contemplar as áreas que passaram a fazer parte do perímetro urbano em 2015 e agora precisam ter seu zoneamento definido. Explicou que a principal mudança que aconteceu nessas áreas é que hoje o solo pode ser parcelado em terrenos menores, definidos pelo Plano Diretor, destinados à edificação. Na área rural a área mínima permitida são dois hectares. Na sequência, demonstrou no mapa do Plano Diretor atual as zonas existentes e suas características. Depois apresentou o mapa do Sistema Viário, que mostra as principais via e a hierarquia entre elas, e

explicou as características de cada tipo de via de acordo com o Código Brasileiro de Trânsito – CTB. Apresentou também um mapa demonstrando as áreas do perímetro urbano ampliadas por lei em 2015, que incluem o Bairro Oratório. Em imagem de satélite, apresentou o limite do Bairro Oratório, suas vias principais e as áreas adensadas. O próximo mapa contemplou as Áreas de Preservação Permanente – APPs presentes no bairro, com as nascentes, cursos d'água e áreas alagadiças. Em seguida, explicou que o papel do Plano Diretor é considerar as características do bairro apresentadas e definir um planejamento em um horizonte de dez anos, para isso é importante que a comunidade dê sua opinião sobre o que espera para o futuro do bairro, e então abriu a palavra para o público. Foi questionado se as APPs podem ser menores do que trinta metros ao longo dos cursos d'água e o que acontecerá com as edificações que já estão dentro da APP. O Engenheiro Sanitarista e Ambiental Samuel Andrade Segatto esclareceu que isso é definido por lei federal e não há possibilidade que uma lei municipal vá de encontro e seja mais abrangente, portanto as APPs não podem ser reduzidas. Sobre as edificações localizadas em APP, respondeu que as construções feitas até 22 de abril de 2008 podem permanecer no local, data definida como primeiro perdão judicial. Porém, com o surgimento da lei de Regularização Fundiária – Reurb, edificações construídas até dezembro de 2016 também podem ser regularizadas se apresentarem uma série de estudos que comprovem a ocupação. Informou que as pessoas que já residem em APPs não podem, em hipótese alguma, fazer ampliações na edificação, podendo apenas realizar melhorias. Foi questionado se os imóveis para exploração agropecuária próximos aos cursos d'água teriam que respeitar os trinta metros de APP ou poderiam continuar com a atividade. O Engenheiro Samuel esclareceu que para a área rural o tratamento é diferente, mesmo que tenha passado a fazer parte do perímetro urbano a atividade pode ser mantida, porém em vez de ser cobrado o ITR do terreno seria cobrado o IPTU referente ao lote mínimo, e poderá manter o Cadastro Ambiental Rural – CAR. Informou que na área urbana, quando for implantado um loteamento, serão permitidas algumas intervenções de baixo impacto em APPs, como travessias. O público questionou qual o benefício considerado para que tenha sido

transformado o bairro de rural para urbano, visto que a área ainda possui características rurais bem definidas. O Procurador do Município, Mairon Orben, tomou a palavra e lembrou que a inserção do bairro Oratório no perímetro urbano já ocorreu em 2015, momento em que deveria ter sido questionada tal ampliação. O que estava sendo discutido era qual característica o bairro deveria ter. Informou que algumas das vantagens de fazer parte da área urbana é a obrigação do município de realizar a coleta de lixo, a inserção da área nas intenções do município em fazer obras de infraestrutura como pavimentações, iluminação pública e escolas. Entre as obrigações, está a exigência de ligação da edificação à rede de esgoto, quando houver. Portanto, fazer parte da área urbana traz uma série de benefícios e também de obrigações ao proprietário do imóvel. Na sequência, o Engenheiro Civil Matheus da Silva Miranda explicou que essa área foi transformada em urbana devido às características dos terrenos, que já apresentavam dimensões menores e poderiam configurar loteamentos. Explicou também as possibilidades de parcelamento do solo dentro do perímetro urbano. Informou que desde 2015 já poderia ser cobrado o IPTU, quando da transformação da área, porém ainda não é cobrado, e reforçou que as propriedades que ainda possuem atividade agrícola, se comprovadas, podem continuar pagando o imposto e a energia elétrica mais baratos. Pontuou que o objetivo do debate é definir como pode ser construído no bairro, quantos pavimentos, quais os usos permitidos, como delimitar o espaço para indústrias e para residências, entre outras regras, para um horizonte de dez anos. Mairon comentou que ser proprietário do imóvel não permite que se faça o que bem entenda com o terreno, pois ele deverá seguir as regras do Plano Diretor, e reforçou a importância de considerar o interesse coletivo nas definições do zoneamento. Outra pergunta dos participantes foi sobre construções em grandes lotes, se precisa pedir licença na prefeitura para construir uma casa para um filho ou sobrinho no mesmo terreno, pois antigamente não era exigido. A Arquiteta Beatriz esclareceu que é exigido licença para construção de qualquer edificação em qualquer área do município, independente de ser urbana ou rural. O Engenheiro Matheus alertou que hoje a fiscalização está mais atuante no

município para identificar construções irregulares. Foi manifestada preocupação da comunidade com a proximidade entre loteamentos e terrenos rurais ou áreas industriais, que podem gerar conflitos entre vizinhos devido à grande diferença das atividades, pois muitos terrenos que estão hoje no perímetro urbano ainda tem características rurais. Mairon alertou que antes de comprar ou construir em um imóvel deve-se buscar informação na prefeitura sobre quais usos são permitidos no local e se não está em área impedida ambientalmente, para evitar parcelamentos e construções irregulares, que podem até mesmo ser demolidas por ordem judicial. O Engenheiro Matheus lembrou que para verificar a viabilidade do terreno para construção pode ser solicitada uma Consulta Prévia na prefeitura, a qual é fornecida gratuitamente. Foi questionado qual a porcentagem da arrecadação de impostos fica para a comunidade. Então o Vice-prefeito Mario Coan tomou a palavra e informou que do IPTU, que ainda não existe cobrança no Oratório, em Orleans 30% é para educação e em torno de 23% para saúde, o restante é para investimentos e para subsidiar os serviços urbanos. O Bairro Oratório hoje possui sistema de abastecimento de água, coleta de lixo e planejamento para implantar rede de esgoto. A manutenção desses serviços é paga por quem paga o IPTU da cidade. Mario pontuou que uma das principais estratégias que precisam ser feitas é definir a largura das vias principais, além de qual tipo de uso a comunidade quer, se seria residencial, industrial, uso misto ou outro, considerando o que já está consolidado. Sugeriu que onde já existe uma característica consolidada que seja definida como zona de uso diversificado, e nas áreas vazias pensar em zonas mais específicas. Comentou que os terrenos que foram vendidos com recibo podem ser regularizados através do Reurb posteriormente, mas o primeiro passo é caracterizar a comunidade. Foi pedido que fosse esclarecido o que é permitido fazer em cada zona. A Arquiteta Beatriz respondeu que, por exemplo, na zona residencial não significa que poderão ser construídas apenas casas, pois pode ser implantado também comércio de bairro. Já na zona de uso diversificado são permitidos vários tipos de atividades diferentes, desde residências até indústrias. Explicou que os usos permitidos também são definidos conforme a hierarquia das vias. Em vias principais podem

apresentar atividades maiores, com maior impacto, como clínicas e mercados. O Engenheiro Matheus comentou que, caso seja permitida a implantação de indústrias na área, pode ser colocada uma ressalva no Plano Diretor que preveja a necessidade de fazer audiência pública com a comunidade antes de aprovar a atividade ou exija a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Os presentes concordaram que a sugestão apresentada é uma boa alternativa, visto que se preocupam com os incômodos que a chegada de empresas pode causar. Foi manifestada por um participante a preocupação em não travar o desenvolvimento do bairro, pois a presença de novos loteamentos e indústrias traz empregos e melhorias para o bairro e deve ser estimulada. Mairon apontou que o empreendedor precisa cumprir os requisitos da lei, como isolamento sonoro, horário de funcionamento, redução de odores, pois são fatores que reduzem os impactos na vizinhança. Foi questionado como seria a caracterização de uma área industrial na comunidade. O Engenheiro Matheus explicou que quando uma empresa pretender se instalar no município ela irá se direcionar para as áreas industriais presentes na cidade. Isso significa que um terreno localizado em zona industrial terá um potencial construtivo diferente de um terreno situado em zona residencial. Ressaltou que existe uma diferença entre zona industrial e parque industrial. O parque seria um grande terreno adquirido pela prefeitura que abrigaria várias empresas, enquanto a zona se trata do potencial construtivo da área que não necessariamente seria utilizada somente para fim industrial. Explicou como é definida a largura de uma rua e o que é faixa de domínio. Sugeriu que as vias principais do Oratório tenham sua faixa de domínio definida em quinze metros. Mairon voltou a falar sobre o assunto regularização fundiária e apontou que os terrenos localizados em áreas urbanas têm maior facilidade para regularizar. Além disso, há dimensões mínimas definidas por lei federal que viabilizam a regularização, que são terrenos com pelo menos 125 metros quadrados que possuam ocupação. Esclareceu que a cobrança do IPTU não está vinculada à presença de escritura do terreno, visto que o imposto é cobrado do proprietário, ocupante, posseiro ou locatário. Pontuou também que ter a escritura não é o único requisito para construir, pois existem outros fatores a serem

considerados como a presença de APPs. O primeiro passo para iniciar a regularização fundiária seria regularizar o cadastro do imóvel na prefeitura através do Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI. Como a comunidade manifestou muitas dúvidas sobre como proceder, o Engenheiro Matheus sugeriu novamente que as pessoas que queiram regularizar o imóvel procurem os técnicos da prefeitura para tirarem as dúvidas e ver o melhor caminho para a regularização, pois cada caso tem suas particularidades. Foi manifestada também preocupação com a falta de fiscalização no bairro. Em seguida, a Arquiteta Beatriz apontou que os principais conclusões que poderiam ser retiradas da audiência pública foram o desejo da comunidade em permitir uma zona mista no bairro, mas com a utilização de instrumentos como o EIV para ordenar as atividades conflitantes e diminuir os impactos. Informou que as sugestões podem continuar sendo enviadas por e-mail, pelo site ou pessoalmente com a Comissão. Nada mais havendo a tratar, a Arquiteta Beatriz agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência pública às vinte e uma horas e trinta minutos, da qual extraímos a presente ata, que segue assinada por Giani Cechinel Loli Fontanella, Beatriz Gonçalves dos Santos, Matheus da Silva Miranda, Samuel Andrade Segatto e Gabriel Gavião Mendes, membros da Comissão para Revisão do Plano Diretor de Orleans.