

ATA DA 8ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ORLEANS – BAIROS TAIPA, SERRARIA E RANCHINHO (05/03/2020).

Aos cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte, às dezenove horas, nas dependências do Salão da Igreja da Taipa, 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 nos Bairros Taipa, Serraria e Ranchinho, 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 revisão do Plano Diretor foi iniciada no ano passado (2019) e apresentou a equipe responsável. Informou também que a ata seria feita posteriormente por meio da gravação e disponibilizada no site da Prefeitura. Na sequência, fez uma introdução sobre o que é Plano Diretor, o qual é uma lei com previsão no Estatuto das Cidades e é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes. Demonstrou uma linha do tempo com a evolução das leis que compõem o Plano Diretor ao longo dos anos, desde 1998, o qual teve a última elaboração em 2007 e que está vigente até hoje. A alteração mais significativa foi realizada em 2015 quando foi ampliado o perímetro urbano, incluindo os bairros apresentados. Na sequência, apresentou o mapa de zoneamento atual com a inclusão das áreas ampliadas em 2015, as quais ainda não possuem zoneamento definido. Seguidamente, demonstrou quais os tipos de vias existentes e suas características conforme o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, citando que a área é cortada por uma Rodovia a qual deve ter um tratamento especial. Fez também uma explicação sobre os tipos de zonas do Plano Diretor atual e suas características. Apresentou imagens de satélite do bairro com o limite do perímetro urbano anterior à 2015, a parte ampliada, as vias principais do bairro e as áreas ocupadas por edificação. Na sequência, passou a palavra para o Engenheiro Sanitarista e Ambiental Samuel Andrade Segatto que

explicou o mapa com a representação das Áreas de Preservação Permanente – APPs presentes no bairro, com as nascentes, cursos d’água e áreas alagadiças. Apontou que os terrenos que agora fazem parte do perímetro urbano podem ser titulados, mesmo que tenham menos do que dois hectares. Em seguida, foi perguntado qual metragem foi deixada além da rodovia para definir os limites do perímetro urbano. A Arquiteta Beatriz esclareceu que a distância ficou em torno de trezentos metros. Na sequência, o Engenheiro Samuel enfatizou a importância de ter definida a hierarquia das vias, para que a longo prazo as construções sejam feitas com recuo maior e a via possa ser alargada conforme o que foi planejado. Foi questionado de quanto em quanto tempo pode ser revisto os limites o perímetro urbano. O Engenheiro Samuel explicou que caso houver demanda pode ser a qualquer tempo, porém o período ideal é a cada cinco anos e o período máximo é até dez anos. A Arquiteta Beatriz ressaltou que ainda há várias áreas livres no bairro, sem edificações, o que torna pouco provável que haja ampliação do perímetro nesta revisão. Pontuou que, caso o proprietário queira saber se seu terreno está dentro ou fora do perímetro urbano, basta se dirigir à prefeitura com a localização da área que é possível identificá-la no mapa. Um participante comentou que acredita que a faixa de área urbana próxima à rodovia foi definida justamente para que empresas pudessem se instalar em terrenos menores do que dois hectares, portanto defende que o bairro tem uma vocação industrial e junto a isso tenha também áreas residenciais para abrigar os moradores que venham trabalhar nas indústrias. A Arquiteta Beatriz explicou que a tendência, que já foi discutida em reuniões anteriores, é de que a área industrial seja instalada próxima à rodovia e a área residencial no interior do bairro. Foi manifestada preocupação se, caso seja definida como zona residencial uma área onde já há empresas, estas empresas precisarão sair do local. O Engenheiro Samuel esclareceu que dependerá da situação de cada empresa e que esse é um ponto que precisa ser levado em conta na hora de lançar um zoneamento. Quanto a presença de aviários, explicou que se a atividade for consolidada e estiver com o manejo e com as licenças em dia, a atividade pode continuar mesmo dentro da área urbana. Uma das alternativas é a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança para que

sejam implantados novos empreendimentos, como loteamentos. Foi questionado se na aprovação de novos loteamentos é exigida rede de esgoto. O Engenheiro Samuel respondeu que sim, que todos os projetos recebem uma aprovação do SAMAE para que seja atestada sua viabilidade. Explicou também que lei federal determina que, caso a rede de fornecimento de água tratada do SAMAE passe na frente da casa, é obrigatório que seja feita a ligação na rede. No caso de indústrias, o SAMAE pode dar uma autorização para que seja utilizado um poço. Foi questionado se quando houver atividade rural em terreno urbano será pago o IPTU ou o INCRA. A Arquiteta Beatriz respondeu que, caso for comprovada a atividade rural, pode ser optado pelo pagamento do INCRA e uma parcela mínima do terreno de trezentos e sessenta metros quadrados. Foi perguntado também sobre como fazer parcelamento do solo em terrenos urbanos. A Arquiteta Beatriz explicou os procedimentos necessários, como a apresentação do projeto na prefeitura e as licenças em outros órgãos, além de explicar alguns parâmetros como área e testada mínima dos lotes. Esclareceu que lotes com dimensões menores do que 360 metros quadrados e que comprovem ocupação anterior a dezembro de 2016 podem ser regularizados por meio do Reurb, desde que cumpram os requisitos da lei. Pontuou também que em terrenos dentro do perímetro urbano que estejam titulados é possível fazer o financiamento de construções. Foi perguntado se dentro do perímetro urbano pode-se derrubar vegetação. O Engenheiro Samuel explicou as permissões para supressão de vegetação conforme a lei, o estágio da vegetação e a data de transformação da área para urbana, e sugeriu que seja feita uma consulta na FAMOR quando se pretende iniciar o corte. Apontou que existem uma série de iniciativas, tanto privadas quanto do poder público, para exercer a preservação das nascentes e cursos d'água. As empresas também podem fazer compensações quanto à poluição gerada através de créditos de carbono. Concluiu-se que, conforme foi manifestado pelos participantes, a vocação do bairro é residencial e industrial, podendo ter tratamento diferenciado nas áreas em torno da rodovia. Foi levantada a questão de implantar uma área exclusivamente industrial, o que não se considerou adequada para o bairro. Portanto é preciso encontrar um meio termo

entre residências e empresas, podendo ser permitidas indústrias de baixo impacto próximas às residências. Por fim, os participantes manifestaram a intenção de considerarem o bairro como zona de uso misto, usando ferramentas para diminuir os impactos entre as atividades vizinhas, sendo a região próxima a Igreja considerada residencial. O Engenheiro Samuel mencionou o conceito de Zona de Expansão Urbana, que são áreas ainda vazias e que terão seu zoneamento consolidado a medida que vai ocorrendo a ocupação. Os participantes manifestaram preocupação com a restrição dos usos, impedindo por exemplo de construir a própria casa no seu terreno. A Arquiteta Beatriz esclareceu que nesse primeiro momento não é necessário tomar uma decisão quanto ao zoneamento, que a população pode continuar enviando sugestões e, caso necessário, podem ser marcadas novas reuniões com a comunidade para continuar discutindo sobre o tema. Na sequência o Engenheiro Samuel opinou que Orleans deve ter quatro áreas industriais: nos bairros Taipa, Oratório, Pindotiba, e em direção à Urussanga, devido à localização estratégica próximo às rodovias. Pontuou, por fim, a importância do Plano Diretor no planejamento do bairro, além de ser um instrumento obrigatório. Nada mais havendo a tratar, a Arquiteta Beatriz agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência pública às vinte e uma horas, da qual extraímos a presente ata, que segue assinada por Giani Cechinel Loli Fontanella, Beatriz Gonçalves dos Santos, Samuel Andrade Segatto e Gabriel Gavião Mendes, membros da Comissão para Revisão do Plano Diretor de Orleans.