

ATA DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SETORIAL PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ORLEANS.

Aos dezenove dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove, às dezenove horas, nas dependências do auditório do Centro Administrativo de Orleans, Centro, Estado de Santa Catarina, reuniram-se: profissionais das áreas de engenharia e arquitetura, Vereadores, Secretários Municipais, Funcionários Municipais, Imprensa e Membros da Sociedade, conforme lista de presença anexa, para a Terceira Audiência Pública Setorial de Revisão do Plano Diretor, promovida pela Comissão para Revisão do Plano Diretor de Orleans (Decreto nº 4.566/2019). A Audiência foi iniciada às dezenove horas e dez minutos pela Arquiteta e Urbanista Beatriz Gonçalves dos Santos, da Prefeitura de Orleans, que cumprimentou os presentes e abriu os trabalhos. Informou que o tema a ser tratado seria a Lei de Parcelamento do Solo, que a audiência estava sendo gravada, e que a ata seria feita posteriormente por meio da gravação e disponibilizada no site da Prefeitura. Na sequência, iniciou o primeiro assunto, referente aos conceitos gerais de parcelamento do solo. Explicou que há a lei federal (Lei Federal nº 6.766/79), a lei estadual (Lei Estadual nº 17.492/18) e, por fim, a lei municipal (Lei Municipal nº 1.436/98), a qual deve sempre obedecer as leis federal e estadual. Pontuou que a lei municipal está muito desatualizada, por ter sido criada já em 1998, portanto faz-se necessário uma revisão para que sejam reformuladas algumas questões e para que a lei converse com o Plano Diretor, evitando contradições. Em seguida, demonstrou os tipos de parcelamento existentes na lei atual, os quais são: loteamentos convencionais, desmembramentos e remembramentos, sítios de recreio, loteamentos populares, condomínio por unidades autônomas, loteamentos industriais, vilas e conjuntos de pequeno porte e condomínios residenciais horizontais. Em seguida, esclareceu que, conforme a legislação, somente é permitido parcelamento do solo para fins urbanos dentro do perímetro urbano definido por lei. Comentou que houve casos em que foi aprovado projeto fora do perímetro urbano, porém obedecendo a todo

um processo, como a aprovação no Conselho da Cidade, realização de audiência pública e criação de projeto de lei para posterior aprovação pela câmara de vereadores, além de se ter o entendimento de que a área seria algo positivo para o município do ponto de vista do planejamento urbano. Na sequência, apresentou uma série de regras compostas na lei que dispõem sobre onde não é permitido o parcelamento, como, por exemplo, em terrenos alagadiços, nascentes, terrenos com declividade maior do que trinta por cento e em áreas de preservação. Lembrou, ainda, que essas regras são baseadas na lei federal. Seguidamente, a palavra foi passada para o Engenheiro Sanitarista e Ambiental Samuel Andrade Segatto, membro da comissão do Plano Diretor, que mencionou parte da Lei Federal de Parcelamento do Solo de 1979 que define como faixa *non aedificandi*, ao longo das águas correntes e dormentes, uma faixa de quinze metros de cada lado da margem. Explicou que atualmente o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que se deve considerar o Código Florestal, o qual define faixa de trinta metros, pois reduzir a área de preservação permanente (APP) implicaria verdadeiro retrocesso em matéria de preservação ambiental. Além disso, o Código Florestal é uma lei mais específica, portanto prevalece sobre leis mais gerais. Enfatizou, também, que os Conselhos Municipais COMDEMA / CONCID ao decidirem por autorizar uma intervenção de forma contrária à estabelecida na lei ambiental, a cada autorização, cometem crime passível de pena de detenção, de um a três anos, e multa, conforme a Lei dos Crimes Ambientais. A Arquiteta Beatriz tomou a palavra novamente e apresentou o trecho do Código Florestal que define quais são as áreas consideradas de preservação permanente. Listou as seguintes: faixas marginais de qualquer curso d'água natural; entorno de nascente em um raio de cinquenta metros; encostas com declividade superior à quarenta e cinco graus; bordas de tabuleiros ou chapadas; e topo de morros, montes, montanhas e serras. Explicou as distâncias mínimas de APP's nos cursos d'água, as quais, no caso de Orleans, podem chegar até cem metros, dependendo da largura de determinada parte do rio. Na sequência, mencionou o artigo sétimo da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, que determina que somente é permitido o parcelamento se a área estiver a pelo menos mil metros dos seguintes

melhoramentos: via pavimentada, sistema de abastecimento de água, rede de energia elétrica, atendimento de escola de primeiro grau, ponto de atendimento por transporte coletivo, unidade de saúde, centro comunitário, e outros. Pontuou que esse artigo deve ser revisado e conversar com o que é exigido na Lei Estadual. Em seguida, passou a falar sobre as áreas públicas previstas nos loteamentos. Hoje, o município exige que sejam reservados dez por cento para área verde e dez por cento para área institucional, pois a lei federal determina que essa quantidade seja definida por lei municipal. Pontuou que a lei estadual define que trinta e cinco por cento da área do loteamento seja pública, correspondente às áreas verdes, áreas institucionais e arruamentos. Mencionou que há o Guia de Ordenamento Territorial e Meio Ambiente, produzido pelo Ministério Público de Santa Catarina – MPSC em 2015, que explica vários conceitos sobre parcelamento do solo e também sobre as áreas institucionais e áreas verdes. A área institucional corresponde a área doada pelo loteador e que tem como objetivo, por exemplo, a construção de equipamentos comunitários como escolas e postos de saúde. Já a área verde, apesar de ser entendido por várias pessoas de que não pode ser utilizada, tem função ecológica, paisagística e recreativa, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas e brinquedos, mas sempre mantendo a predominância da vegetação. Lembrou que há uma resolução do CONAMA (nº 369/2006) que garante o acesso livre e gratuito da população à área verde de domínio público. Na sequência, demonstrou a tabela do Plano Diretor que define as dimensões mínimas para os lotes, de acordo com a zona em que se situa, e lembrou que deve ser considerada no momento da elaboração do projeto de parcelamento. Apresentou, também, os parâmetros exigidos para as vias, os quais são quinze metros para ruas principais e doze metros para ruas secundárias. Além disso, é exigido cento e oitenta metros, no máximo, para comprimento de quadra e para ruas sem saída. Explanou sobre o momento do encaminhamento do projeto de parcelamento do solo à Prefeitura, destacando a importância de entregar todos os arquivos do projeto em formato digital, com as plantas georreferenciadas, e de apresentar a Consulta Ambiental Prévia no início do processo de análise. Seguidamente, foi aberta a palavra para sugestões e

questionamentos. O Engenheiro Agrimensor Airton Bratti Coan tomou a palavra e explicou o conceito de faixa de rolamento presente na lei, que corresponde a sete metros considerados de meio-fio a meio-fio, onde os carros circulam. Enfatizou que, com essas medidas, as ruas tornam-se estreitas se colocarmos estacionamento dos dois lados. Portanto, o ideal seria que a faixa de rolamento tivesse oito metros, pelo menos. Questionou, também, se a prefeitura está atualizada quanto aos marcos geodésicos, pois caso forem exigidas as plantas do projeto georreferenciadas em SIRGAS2000, o município precisará estar preparado para utilizar esses dados. O Engenheiro Civil Matheus Miranda, membro da Comissão para Revisão do Plano Diretor, esclareceu que a UNESCO fez um levantamento com drone que estará disponível em breve, que se trata de uma foto georreferenciada em SIRGAS2000 e estará no sistema I-Geo, onde a população, inclusive, poderá retirar a consulta prévia dos terrenos diretamente pelo sistema. Por fim, o Engenheiro Airton lembrou que a Consulta Ambiental Prévia é o primeiro passo que precisa ser dado. O Engenheiro Matheus aconselhou a, quando alguém quiser fazer um loteamento, passar antes na FAMOR para solicitar uma consulta na base de dados da fundação. Enfatizou que hoje a informação está mais acessível, portanto as pessoas devem retirar a consulta ambiental prévia, e a taxa cobrada é em torno de cem reais. Além disso, apontou que na prefeitura existe o protocolo digital, que evita a utilização de papel, e a comunicação pode ser simplificada por e-mail. A Arquiteta Beatriz lembrou que, quando a prefeitura recebe os arquivos do projeto em formato digital, muitas dúvidas podem ser sanadas sem a necessidade de chamar o projetista, tornando o processo de análise mais rápido. O Engenheiro Airton manifestou preocupação com a revisão do Plano Diretor no sentido de qual herança iremos deixar para os nossos filhos e netos. Apontou que podemos construir um Plano perfeitamente ambiental, sem pensar no desenvolvimento do município. Porém, opinou que devemos estar dentro da lei ambiental, no seu liminar para quem irá investir, pois os investidores visam o lucro, sempre dando importância à conscientização ambiental. O Engenheiro Matheus comentou sobre as áreas verdes que devem ser doadas para a prefeitura na implantação de um loteamento. Mencionou que,

muitas vezes, essas áreas podem se tornar um problema para o bairro quando o poder público não consegue mantê-las, como já é visto nos noticiários em muitos municípios da região. Pensando na realidade de Orleans, opinou que podemos continuar tendo a previsão dessas áreas, porém as áreas verdes não podem ser doadas em terrenos ruins, com difícil acesso ou em grotas, além de exigir do loteador que entregue essas áreas limpas, mantendo a vegetação, para que possam ser acessadas pela população. Comentou sobre a importância de ter uma área verde no meio no bairro, possibilitando melhor qualidade de vida. O Vereador Hildegart Thessmann Durigon apontou que existem situações nas quais alguns municípios estão rejeitando, não se sabe com que base, receber tanto a área institucional quanto a área verde, pois não estão mais tendo condições de promover a manutenção dessas áreas ou fazer as edificações adequadas para o loteamento. A Arquiteta Beatriz mencionou que em algumas cidades, após a doação das áreas verdes, o órgão ambiental municipal as identifica com placas ou cercamento, fazendo com que essas áreas fiquem organizadas e possam ter um maior controle por parte da prefeitura, até que tenham um uso destinado para parque ou outra função ecológica. Comentou que, muitas vezes, as áreas verdes acabam sendo invadidas e, se estiverem identificadas no local, podem ajudar na fiscalização. Em seguida, o participante Robson Lunardi, assessor de imprensa da Prefeitura, explicou que se hoje as ruas do centro de Orleans possuem quarenta metros de largura, é porque foi uma cidade planejada, mesmo numa época em que ainda não existiam carros. Pontuou que a prefeitura deve se preocupar em ter áreas culturais e construir monumentos, quando se trata de loteamentos. Usou como exemplo o caso de Brasília, onde há vários monumentos voltados para o turismo. Porém, manifestou preocupação por estar se discutindo nessa audiência projetos de loteamentos sem nenhuma salvaguarda para construir algo relacionado à cultura. Questionou sobre o que está se pensando para o loteamento Nova Orleans, que faz parte de uma região para qual já foi sugerida a expansão da cidade em outras reuniões, e quais serão os instrumentos culturais e de lazer utilizados para fazer com que as pessoas permaneçam lá e tenham qualidade de vida. Na sequência, o Engenheiro Matheus explicou sobre os

casos de lotes consolidados anteriormente ao Plano Diretor. A testada mínima era de doze metros até o ano de dois mil e sete, portanto muitos lotes ficaram menores do que o permitido na legislação após a criação do Plano Diretor, o qual definiu quinze metros como testada mínima, pois possuem edificações nas duas laterais sendo impossível a sua expansão. Porém, por serem situações consolidadas, deveríamos prever algo na lei que permitisse o parcelamento nesses casos, mesmo com a testada menor, para que não gerem áreas inutilizadas no meio urbano. Seguidamente, o Engenheiro Agrimensor Alexandre Durante Bussolo tomou a palavra e discordou da fala do participante Robson, dizendo que é inviável para o empreendedor construir um equipamento cultural ou de lazer no loteamento, pois elevaria o preço dos lotes e não corresponderia ao poder aquisitivo da população. Pontuou que para o empreendedor é praticamente inviável executar um loteamento, pois vinte por cento de área de utilidade pública e área verde é um valor muito alto, acarretando em pelo menos quarenta e cinco por cento de área pública total, contando com as ruas, sendo que na lei federal está previsto trinta e cinco por cento. Questionou se alguém teria conhecimento de algum loteamento na cidade com a área verde bonita e bem cuidada, e completou respondendo que não há porque não cabe à realidade do município manter essas áreas. Comentou que em Criciúma estão fazendo leilão de áreas públicas por falta de condições em mantê-las. Com isso, acabam surgindo muitos loteamentos irregulares. Sugeriu que a lei que permite a regularização de imóveis anteriores ao Plano Diretor seja melhorada para atender a lotes com menos de dez metros de testada. O Engenheiro Matheus lembrou que há na Lei de Parcelamento do Solo a previsão de vilas, que podem ser aplicadas para regularizar casos consolidados, porém essa parte da lei precisa ser mais clara. O Engenheiro Alexandre sugeriu que seja aumentada a abrangência da previsão de vilas em áreas consolidadas, sendo permitida sua aplicação em áreas acima de dez mil metros quadrados. Além disso, pontuou que em arruamentos consolidados deve ser considerada a situação existente. Comentou que, por exemplo, algumas vias estão definidas como tendo vinte metros, porém quando se faz a retificação do terreno, percebe-se que possui medidas reais menores, como é o caso da rua do Fórum. Portanto,

a construção de muros não precisaria respeitar os vinte metros, mas sim a situação consolidada do restante da rua. Continuando, o Engenheiro Alexandre manifestou discordância na exigência de *cul-de-sac*, pois se no limite do projeto do loteamento existe um terreno onde é possível lotear, não há necessidade de construir um retorno, visto que provavelmente no futuro haverá continuidade da via. Saliou ainda que as situações precisam ser melhor explicadas, pois há casos onde não é possível o prolongamento da via, como por exemplo quando há um penhasco, um rio ou uma área verde, então o retorno seria necessário, porém nos outros casos não. Além disso, pontuou que essas adequações encarecem ainda mais o loteamento. O Engenheiro Matheus lembrou que o *cul-de-sac* já está previsto em lei federal, portanto a lei municipal precisaria respeitar essa diretriz. Pontuou também que é importante ter um espaço para retorno, mesmo que a rua tenha continuidade, para que o motorista não precise ir até o final da rua ou tenha que utilizar o espaço de terreno privado para dar a volta. Na sequência, o Engenheiro Alexandre, comentou novamente sobre a exigência das áreas institucionais e verdes. Sugeriu que as áreas verdes possam ser localizadas em terrenos com maior declividade, pois a lei só permite que sejam loteados terrenos com menos de trinta por cento de declividade, e somente são considerados APP's terrenos acima de quarenta e cinco graus, então áreas com declividade entre trinta por cento e quarenta e cinco graus ficam sem destinação, e poderiam ser destinadas às áreas verdes. O Engenheiro Matheus sugeriu que, caso seja decidido reduzir às áreas verdes mínimas, que essas áreas sejam em locais adequados e entregues limpas pelo loteador. O Engenheiro Alexandre manifestou novamente preocupação com o valor dos lotes, pois é preciso que se dê condições para que as pessoas consigam comprá-los, para que não procurem locais inadequados e irregulares para construir, porém precisa ser viável para o investidor implantar um loteamento. Em seguida, o Engenheiro Matheus mencionou que hoje a fiscalização está mais ativa e as denúncias mais frequentes, para que loteamentos irregulares sejam evitados. Porém, comentou que é necessário que as informações sejam repassadas mais facilmente para a população, conscientizando que é preciso consultar a prefeitura e o órgão

ambiental antes de construir, pois atualmente não pode mais ser fornecida a ligação de luz e água, por determinação da lei, sem que o terreno esteja regular. Mencionou que em torno de trinta por cento da população de Orleans encontra-se irregular. O Vereador Hildegart lembrou que é de conhecimento de todos que foi recentemente aprovada a lei do Reurb, a qual dá uma série de vantagens a quem já está em situação consolidada com edificações, mesmo que esteja fora dos parâmetros da lei de parcelamento do solo. O Engenheiro Matheus explicou que o Reurb tem um marco legal, 22/12/2016, que somente permite regularizar terrenos consolidados anteriormente à essa data. O Vereador Hildegart completou dizendo que, para impedir novas áreas irregulares, é preciso fiscalização, porém apenas um fiscal de obras para todo município é humanamente impossível. Se não forem tomadas as providências com a melhor estruturação da administração pública para coibir novas áreas irregulares, serão feitas regularizações pela lei do Reurb, porém não será eficaz pois novos casos continuarão surgindo. A Arquiteta Beatriz reforça que o impedimento de ligação de energia e água é o principal fator para que as pessoas parem de comercializar lotes sem registro no cartório, a medida que forem tomando conhecimento dessa restrição. Porém, o Vereador Hildegart alerta que isso pode gerar um problema social, pois as pessoas que não conseguirem as ligações ficarão em uma condição sub-humana, sem condições mínimas para poderem viver dignamente, e reforçou a necessidade de se ter uma fiscalização eficiente. Em seguida, o Engenheiro Alexandre apontou que a lei municipal exige um lote mínimo de trezentos e sessenta metros quadrados para parcelamentos, porém a lei federal permite lotes a partir de cento e vinte e cinco metros quadrados, o que possibilitaria a venda por um preço mais baixo e com toda a infraestrutura exigida, tornando a compra mais acessível para a população e evitando loteamentos clandestinos. O Vereador Hildegart discordou, dizendo que pode provocar uma queda na qualidade urbana. O Engenheiro Matheus completou, sugerindo que sejam mapeadas as ZEIS (Zonas de Interesse Social), nas quais poderiam ser feitos lotes menores. Sugeriu também que o poder público faça parcerias com a iniciativa privada para a implantação dessas áreas. O Engenheiro Airton opinou que não sejam feitos loteamentos exclusivamente

sociais, com os lotes reduzidos, para não segregar a população, e sugeriu que, no projeto do loteamento, seja permitido que um percentual de lotes possam ter tamanho menor. No momento, o Prefeito Jorge Koch tomou a palavra e comentou que Orleans é uma das maiores cidades do sul de Santa Catarina em extensão territorial, com apenas vinte e dois mil habitantes, portanto precisamos encontrar o caminho da desconcentração. Pontuou que os preços dos lotes podem ser elevados devido à concentração no centro, portanto precisamos expandir a cidade para outros bairros. O Engenheiro Matheus lembrou que a oferta dos lotes deve aumentar em breve, devido ao surgimento de novos projetos de loteamentos, especialmente o loteamento no terreno do seminário, fazendo com que os preços baixem. Em seguida, o Engenheiro Alexandre comentou que na cidade de São Ludgero estão dividindo os lotes em dois, gerando terrenos com duzentos metros quadrados, e isso não está provocando a formação de favelas. O Prefeito Jorge Koch defendeu que o objetivo é organizar a cidade e que devemos pensar na qualidade de vida a longo prazo. O Engenheiro Edson Kestring sugeriu que seja estipulada uma porcentagem para permitir lotes com dimensões menores, em torno de cinco por cento. O Engenheiro Airton reforçou que o ponto positivo dessa sugestão é não concentrar a população de baixa renda em um único lugar, deixando-a isolada, como acontece no loteamento João Paulo II. O Engenheiro Samuel alertou que a falta de padronização dos lotes pode dificultar a análise dos projetos. Na sequência, o Engenheiro Matheus explicou as penalidades em se fazer loteamentos clandestinos, que podem ocasionar até quatro anos de reclusão, dependendo da infração. O Engenheiro Alexandre enfatizou, mais uma vez, que o alto valor dos lotes impede que pessoas de baixa renda possam comprá-los, ocasionando invasões. O Engenheiro Samuel discordou, dizendo que o fato de não se ter condições financeiras para comprar um lote não pode justificar a invasão e que, na maioria das vezes, os loteamentos clandestinos são implantados por pessoas que tem como objetivo comercializar os lotes de maneira irregular e estão cientes do crime. O Engenheiro Matheus pontuou que há um déficit habitacional do município, que poderia ser amenizado buscando parcerias com a iniciativa privada para a construção de novas unidades habitacionais

populares. Em seguida, o Engenheiro Airton, mencionou novamente a questão sobre a quantidade de áreas verdes e institucionais exigida. Opinou que devemos reduzir o percentual, porém estipularmos uma área mínima para que não resulte em terrenos com dimensões inutilizáveis. Por fim, o Engenheiro Samuel lembrou que é preciso considerar o mínimo de oito metros quadrados de área verde por habitante, previsto na lei ambiental, para que não sejam criados parâmetros mínimos de área verde na lei de parcelamento do solo que não possam ser aplicados devido à incompatibilidade dessas leis. Nada mais havendo a tratar, a Arquiteta Beatriz informou que a próxima audiência será dia dez de dezembro, agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência pública às vinte horas e trinta minutos, da qual extraímos a presente ata que foi secretariada por mim Giani Cechinel Loli Fontanella, Secretária Executiva dos Conselhos Municipais, e que segue assinada por mim e por Beatriz Gonçalves dos Santos, Matheus da Silva Miranda e Samuel Andrade Segatto, membros da Comissão para Revisão do Plano Diretor de Orleans.