

ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SETORIAL PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ORLEANS.

Aos vinte e quatro dias do mês de setembro 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 da área de engenharia e arquitetura, Vereadores, Secretários Municipais, Funcionários Municipais, Imprensa e Membros da Sociedade Civil, conforme lista de presença anexa, para a Primeira 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 19h05min e ministrada pela Arquiteta e Urbanista Beatriz Gonçalves dos Santos, da Prefeitura de Orleans, que abriu os trabalhos, cumprimentando os presentes e fazendo uma breve explicação de como funcionaria a audiência. Primeiro seria feita uma apresentação sobre a situação atual do Plano Diretor, em seguida alguns conceitos urbanísticos e construtivos seriam explicados, as sugestões feitas por arquitetos e engenheiros seriam apresentadas fazendo uma comparação com o cenário atual e, por fim, seria aberta a palavra para a participação do público. A Arquiteta frisou também a importância da participação do público. Iniciou a apresentação falando sobre o Estatuto da Cidade, que prevê a elaboração do Plano Diretor pelos municípios, e a sua importância. Em seguida foi apresentada uma linha do tempo sobre o Plano Diretor de Orleans e as leis relacionadas a ele até chegar nos dias de hoje, no qual está sendo feita a revisão. Foi apresentado o conjunto das leis que compõem o Plano, como Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo e demais leis que fizeram alterações e complementaram-no. Após, foram mostrados os anexos do Plano Diretor e feita uma breve explicação sobre cada um. São eles: mapa do meio ambiente, mapa do sistema viário, mapa de intervenções urbanas, mapa do macrozoneamento / zoneamento, mapa de instrumentos de política urbana, quadro de índices urbanísticos e quadro de classificação de atividades. Foi apresentado um mapa com a ampliação do

perímetro urbano, feita em 2015. Essa ampliação não possui um zoneamento definido, portanto deverá ser proposto no momento da revisão. A Arquiteta enfatizou que o Plano Diretor está defasado e precisa ser apresentado de forma mais acessível, pois serve para antever problemas futuros, valorizar as potencialidades do município e evitar ações precipitadas, além de ser um processo participativo. Na sequência, foi apresentado o mapa do macrozoneamento, que está dividido em três macrozonas: de interesse ambiental, rural e urbana. Foi realizada uma breve explicação sobre as macrozonas rurais e ambientais e, por fim, foi focado na macrozona urbana. A parte urbana é dividida em quatro zonas distintas com particularidades em cada uma, além da parte ampliada do perímetro urbano, que ainda não possui zoneamento definido. Em seguida, foi apresentado um mapa com as sugestões vindas dos arquitetos, no qual algumas mudanças foram propostas como a ampliação da zona central em alguns pontos para que a divisão entre as diferentes zonas não ocorra no eixo das vias, evitando assim que de um lado da rua possa ter um uso diferente do que o lado exatamente a frente. Outra sugestão foi que, ao longo das vias mais movimentadas, seja considerado zona de uso misto para que as zonas residenciais não cheguem diretamente nessas vias. Além disso, os arquitetos propuseram que seja desconsiderado o anel viário previsto em 2007, por não representar a realidade de hoje, e que seja feito outro no terreno onde haverá o loteamento do seminário no Bairro Murialdo. A partir desse momento, a Arquiteta Beatriz deixou a palavra aberta para o público a fim de se manifestarem sobre o assunto apresentado. O Engenheiro Civil Matheus Miranda, da Prefeitura de Orleans e membro da Comissão de Revisão do Plano Diretor, tomou a palavra, cumprimentou os presentes, frisou que esta é a hora de tirar as dúvidas e escutar o público sobre a questão do zoneamento e reforçou as sugestões apresentadas anteriormente. Enfatizou que é importante pensarmos no novo zoneamento para as áreas do Oratório, Taipa, Pindotiba e Rio Belo, para termos os índices urbanísticos definidos. Além disso, devemos pensar para onde queremos que a cidade cresça, a fim de desenvolver outros bairros além do centro. Na sequência, o Arquiteto Henrique Pavei Wilemann tomou a palavra e, no momento, esclareceu

como foi feito o processo que levou os grupos de arquitetos e engenheiros a chegarem às sugestões apresentadas. Explicou que foi realizada uma reunião com o grupo dos arquitetos e, posteriormente, foi feita outra reunião junto com os engenheiros, na qual cada grupo levou suas colocações e, juntos, desenvolveram analogias técnicas para chegarem ao propósito apresentado. O Arquiteto pontuou, também, a importância de entender a cidade e suas vias e esclareceu que as analogias foram feitas em virtude de como a via suportará a mudança dos usos e, dessa forma, chegaram ao mapa com a adição das hachuras apresentadas. As sugestões foram feitas sem mudanças drásticas, porém trazendo para a realidade do momento, pensando em propor algo que as vias suportem e não prejudique o nosso dia a dia. Em seguida, o Engenheiro Matheus retornou a palavra, lembrou que existe o e-mail da revisão do plano diretor, que está no site da Prefeitura e que as sugestões podem continuar sendo enviadas após a audiência. Em seguida, Edson Kestring, Topógrafo do Setor de Planejamento, questionou qual era a sugestão da Comissão para a Rua Professor Maya. O Engenheiro Matheus esclareceu que a zona de uso misto, hoje, permite até dez pavimentos. Então, se na Rua Professor Maya for alterado o zoneamento para essa zona, os índices construtivos ficarão maiores. Na sequência, Alfredo Karklis, representante da Associação de moradores do Nova Orleans, questionou se dentro do zoneamento urbano está incluída a questão do congestionamento do trânsito do Bairro Nova Orleans até o Centro, e pontuou a necessidade de uma terceira ponte. O Engenheiro Matheus respondeu que sim, está incluído, indicou no mapa o anel viário proposto e salientou que Orleans precisa de novas pontes. Demonstrou também, no mapa, o traçado do anel viário que a Administração tem intenção de fazer, que passaria por trás do Bairro Nova Orleans, ligaria até a SC-390 através de uma ponte e seguiria pelo futuro loteamento no Bairro Murialdo até encontrar a SC-108. Em seguida, a Arquiteta Beatriz comentou que já foram feitas sugestões de levar o desenvolvimento para o Bairro Nova Orleans através de um zoneamento com índices mais elevados, para que o bairro se torne mais independente do Centro. O Engenheiro Matheus complementou dizendo que o Bairro Nova Orleans já possui vários equipamentos públicos, como escola e posto

de saúde. Nesse momento, a palavra foi passada para o Engenheiro Airton Bratti Coan, Presidente do Conselho da Cidade, que cumprimentou a todos e pontuou que o anel viário sugerido no Plano Diretor de 2007 estaria defasado, porque passaria por dentro da cidade. Salientou que precisamos ser ousados para executar um anel que seja viável para os próximos vinte anos. Identificou também rotas alternativas que servem como paliativo enquanto o anel viário estiver em execução. Reforçou ainda a intenção de mudar o zoneamento da Rua Professor Maya, para aumentar os índices construtivos, pois se trata de uma das entradas principais da cidade. Por fim, salientou que precisamos pensar Orleans não daqui a cinco ou seis anos, mas daqui a vinte ou trinta anos. Na sequência, Jorge Luiz Koch, Prefeito de Orleans, tomou a palavra, cumprimentou a todos, parabenizou a Comissão pelo trabalho de revisão, e comentou que essa primeira audiência com a comunidade serve para que possamos dar as primeiras sugestões sobre o Plano. Comentou que, há algum tempo foi pensado na possibilidade de contratar uma empresa, porém a Administração decidiu assumir a responsabilidade da revisão junto com a comunidade. Salientou também que a decisão é livre e aberta para toda a comunidade. Comentou que há a intenção de expandir a área urbana e levar a descentralização para outros bairros, fazer o anel viário e a nova ponte, pois o grande problema do esgotamento do trânsito está no trevo de entrada da cidade. Por fim, falou sobre a importância do público participar e questionar durante a audiência. Em seguida, o participante Jaci Zomer questionou o que está previsto no Plano Diretor atual sobre a instalação de indústrias. Então a Arquiteta Beatriz explicou que há uma tabela que indica os usos permitidos de acordo com a zona e com o tipo da via. Além disso, foi levantada a proposta de fazer uma zona industrial na SC-390, Bairro Pindotiba, devido ao fácil escoamento para a BR-101. Jaci Zomer apontou que se veem algumas indústrias se instalando no interior do município, porém isso exige uma certa disciplina para evitar prejuízos ambientais. Na sequência, o Engenheiro Matheus comentou que na prática as indústrias estão indo para locais onde a energia é mais barata e reforçou a ideia de implantar a zona industrial no Bairro Pindotiba. O Vereador Valentim Bardini Sobrinho questionou se há algum projeto para a retirada das empresas que se instalaram

no passado no centro da cidade, que provocam fumaça e poluição sonora. Então o Engenheiro Matheus esclareceu que esse assunto ainda não foi discutido, mas será feita uma próxima audiência pública sobre o tema meio ambiente. No mais, existem medidas mitigadoras para amenizar os impactos causados por essas empresas. A Arquiteta Beatriz explicou também que, no Plano Diretor de 2007, as indústrias que já estavam instaladas no local antes da aprovação do Plano, puderam continuar suas atividades independente da zona inserida. O Engenheiro Matheus citou que há o Estudo de Impacto de Vizinhança, que é exigido por lei para empreendimentos acima de três mil metros quadrados, no qual são apontados os pontos positivos e negativos. Alertou ainda que, caso as empresas fiquem muito afastadas, gerará grande fluxo de pessoas para o trabalho diariamente, portanto é preciso pensar em uma distância adequada. O participante Jaci Zomer reforça que tudo indica para a implantação de uma área industrial, para que as empresas tenham para onde migrar. A Arquiteta Beatriz lembrou que há opções para amenizar o impacto da zona industrial com a zona residencial como, por exemplo, a criação de cinturões verdes no entorno das empresas. James Pizzolatti Debiasi, representante da ACIO, perguntou se o Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para qualquer empreendimento, tanto industrial quanto loteamento. Comentou ainda que precisamos tomar cuidado para não criar mais burocracia para o empresário que quer investir. Em resposta, a Arquiteta Beatriz esclareceu que ainda não há definição para quais empreendimentos será exigido, porém deverá ser feita uma listagem e definidas as atividades de maior impacto. Na sequência, o participante Alfredo Karklis perguntou se no novo zoneamento será prevista alguma área para um novo cemitério. O Engenheiro Matheus informou que o assunto já foi tratado em reuniões do Conselho da Cidade, e que na próxima audiência, com a presença da FAMOR, poderá ser melhor explicado como viabilizar, devido às licenças necessárias. Finalizados os comentários sobre o tema apresentado, a Arquiteta Beatriz iniciou um novo assunto, que tratou da Ocupação do Solo. Mencionou a tabela de índices urbanísticos entregue a todos os participantes, explicando a sua divisão por zonas e as informações de cada uma delas. Fez uma explicação

detalhada sobre os itens da tabela, os quais são: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área e testada do lote, recuos, lotes de esquina, gabarito de altura, taxa de permeabilidade e vagas de estacionamento. Pontuou também as sugestões feitas pelos engenheiros e arquitetos sobre o assunto. No momento, o Presidente da Câmara de Vereadores, Hildegart Thessmann Durigon, comentou sobre uma das sugestões dos engenheiros que prevê que em lotes com testada acima de quinze metros seja deixado um recuo lateral de um metro e meio, fator que hoje é dispensado nos primeiros pavimentos de edificações situadas nas ruas principais da zona central. O Vereador sugeriu que esse recuo seja aplicado em todos os tamanhos de lotes, proporcionalmente, para que não configure quase como um castigo somente para quem possui terrenos maiores. Em seguida, o participante James Pizzolatti Debiasi pediu esclarecimentos sobre como consultar, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento e o gabarito na zona de uso diversificado, devidamente respondidos pela Arquiteta Beatriz e pelo Engenheiro Matheus. Na sequência, Robson Lunardi, assessor de imprensa da Prefeitura, questionou se no Plano Diretor há previsão de espaço para obras de arte em empreendimentos particulares. Comentou também sobre a importância de valorizar o patrimônio e os monumentos da cidade e prever esses espaços, que hoje estão concentrados no centro da cidade, sugeriu que sejam dados incentivos para que os empreendedores construam obras de arte na frente dos prédios e citou exemplos em outras cidades. O Engenheiro Alexandre Bussolo comentou que nos loteamentos novos são reservadas áreas de utilidade pública, as quais podem ser utilizadas para esse fim. Ainda sobre o assunto, o Engenheiro Airtton Bratti Coan sugeriu que o recurso proveniente de outorga onerosa seja utilizado para a construção de obras de arte. O participante James Pizzolatti Debiasi sugeriu que em condomínios fechados, em vez de doar a área institucional fora do condomínio, poderia ser doado um valor financeiro correspondente para ser aplicado em outras áreas da cidade. O Engenheiro Alexandre Bussolo enfatizou também que muitas áreas de utilidade pública podem ser um problema para o município, pois a prefeitura pode não dar conta de manter todas essas áreas, tornando-as ociosas. Por fim, a Arquiteta Beatriz lembrou que as sugestões

estavam sendo consideradas, mas o assunto será discutido mais profundamente em outra audiência pública específica sobre o tema parcelamento do solo. Na sequência, apontou que no Plano atual não há limite de altura para construções na zona central, assunto que já foi levantado em reuniões do Conselho da Cidade e pelos engenheiros, portanto necessita de um parâmetro. Outro ponto abordado pela Arquiteta Beatriz foi em relação às vagas nos empreendimentos. Hoje é exigido uma vaga para cada cem metros de área construída em prédios comerciais, porém em muitos casos as salas são menores, o que acarreta em uma única vaga para atender a três ou quatro salas, fator que sobrecarrega os estacionamentos das ruas. Além disso, enfatizou que é preciso pensar na previsão de uma reserva de vagas para visitantes nos prédios. O Engenheiro Alexandre Bussolo comentou que os índices construtivos parecem estar coerentes, porém a definição das zonas é que deve ser revisada. Em seguida, o Engenheiro Matheus lembrou que umas das sugestões levantadas em reuniões do Conselho da Cidade foi de que o edifício mais alto de Orleans servisse como limitador do gabarito, o qual possui doze pavimentos. O Arquiteto Henrique Pavei Wilemann complementou, dizendo que a analogia feita é exatamente decentralizar para estimular o desenvolvimento do entorno e não apenas na parte central. A Arquiteta Beatriz mencionou a necessidade de ter uma zona de transição entre a zona central e as zonas residenciais para que haja uma alteração gradativa nos coeficientes. Por fim, o Engenheiro Matheus lembrou que esta revisão prevê um horizonte de dez anos, no entanto pode ser revisto antes disso caso seja preciso. Seguidamente, o participante Jaci Zomer questionou se há alguma previsão de captação e reaproveitamento de água da chuva nas edificações. A Arquiteta Beatriz respondeu que há essa previsão para todos os empreendimentos da zona urbana, com a finalidade de reúso da água da chuva para lavagem de pátios e irrigação de floreiras, entretanto não está regulamentada em lei e, devido à abrangência da exigência, torna-se inviável sua aplicação, apesar disso é um dispositivo de grande importância especialmente na zona central. Jaci Zomer exemplificou, então, o caso da cidade de Curitiba, onde essa exigência já é prática comum, e pontuou que em uma edificação o sistema de captação de água não

representa um investimento tão alto e não é uma exigência radical quando se pensa no futuro. O Engenheiro Matheus levantou a hipótese de se dar algum incentivo na taxa do habite-se ou no IPTU para empreendimentos com esses dispositivos. Em seguida, a participante Alexandra Longo perguntou se essa previsão de captação de água da chuva é obrigatória apenas para residências. Logo, a Arquiteta Beatriz respondeu que é para qualquer tipo de edificação. Então, a participante Alexandra Longo opinou que para unidades residenciais não deveria ser obrigatório, apenas para edifícios. Na sequência, a Arquiteta Beatriz passou para um novo assunto, o uso do solo, demonstrado na tabela entregue aos participantes e fez uma explicação sobre como manusear a tabela de acordo com as zonas, as atividades e os tipos de via. Mencionou que pode-se concluir pela tabela que os usos são bem abrangentes. O Engenheiro Matheus complementou dizendo que o impacto dessa tabela é a questão da incompatibilidade de atividades lado a lado, levando a problemas de barulho e poluição. Posteriormente, foi passado para o último assunto da audiência, os instrumentos da política urbana. A Arquiteta Beatriz fez uma explanação sobre os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, os quais servem para que os terrenos cumpram sua função social, e expôs a situação de cada um deles dentro do Plano Diretor atual. Os instrumentos explicados foram: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamentos em título; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas; transferência do potencial construtivo; e estudo de impacto de vizinhança. Foi também apontado no mapa do Plano Diretor atual os locais onde está prevista a incidência dessas políticas. O participante James Pizzolatti Debiasi comentou que a área do Parque Ambiental de São Joaquim foi ampliada, o que acarretará em problemas com a incompatibilidade das atividades rurais que existem hoje, podendo inibir o desenvolvimento, pois a área será mais restritiva quanto aos usos permitidos, e perguntou se a Comissão chegou a analisar a questão. Então, a Arquiteta Beatriz esclareceu que essa parte referente ao meio ambiente e ao zoneamento rural será discutida em outra audiência com a presença da FAMOR, porém a informação que se tem é que está sendo criada

uma Área de Preservação Permanente Municipal justamente coincidindo com a área de amortecimento do parque de São Joaquim. O Engenheiro Matheus apontou o caso de Lauro Muller, onde teve uma ampliação significativa do Parque e estão sendo feitas audiências públicas para discutir sobre esse assunto, pois os produtores rurais estão preocupados. Encerrado o assunto, a Arquiteta Beatriz mencionou que as sugestões podem continuar sendo enviadas através do site da Prefeitura, do e-mail planodiretor@orleans.sc.gov.br, ou diretamente com a Comissão de Revisão, e que em breve será marcada uma nova audiência sobre outro tema. O Engenheiro Alexandre Bussolo retornou ao assunto sobre a previsão de um anel viário e questionou se há algum planejamento a longo prazo e algum estudo a respeito disso. Por fim, o Engenheiro Matheus esclareceu que a Administração pretende fazer o Plano de Mobilidade Urbana, em conjunto com os municípios da AMREC, e com isso pode ser obtido uma melhor orientação de como fazer o anel viário. O Prefeito Jorge Luiz Koch explicou que a empresa que fará o loteamento no Bairro Murialdo já executará uma parte do anel viário de forma que o restante possa ser continuado pela Administração. Novamente, o Engenheiro Alexandre Bussolo questionou como será feito o anel do outro lado do rio, passando por trás do Bairro Nova Orleans, devido à topografia acentuada. Então, o Engenheiro Airton Bratti Coan esclareceu que há tempos foram feitos estudos e constatados que é a região com menor diferença de altitude para passar uma rodovia. O Vereador Hildegart Thessmann Durigon lembrou que também é importante planejar um anel viário que ligue a SC-390 à Rodovia que vai para Lauro Muller. Nada mais havendo a tratar, a Arquiteta Beatriz agradece a presença de todos e encerra a audiência pública, da qual extraímos a presente ata que foi secretariada por mim Giani Cechinel Loli Fontanella, Secretária Executiva dos Conselhos Municipais, que segue assinada por mim e por Beatriz Gonçalves dos Santos, Coordenadora da Comissão de revisão do Plano Diretor.