

ATA DA REUNIÃO DE DISCUSSÃO DAS EMENDAS AO ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PROPOSTO PARA O MUNICÍPIO DE JOAÇABA.

No dia onze do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um, às dezoito horas, foi realizado no Conselho Regional de Agronomia e Engenharia (CREA) de Joaçaba a reunião com a comissão geral do plano diretor a respeito da apresentação da base de trabalho e criação do zoneamento proposto para o Município de Joaçaba. A vigente ata destaca os principais pontos apresentados na reunião, que se iniciou com o [REDACTED] salientando sobre a pauta que seria discutida na reunião a respeito da lei de uso e ocupação do solo, que era a última lei que havia de ser debatida, com foco em alguns artigos. Elucidou sobre o [REDACTED] que faria a defesa da emenda que se referia ao art. 62 da proposta, tratando-se sobre incentivos a preservação de edificações tombadas ou de relevante interesse histórico-cultural do município. Desta forma, estabelecendo a qualificação destes imóveis, bem como as diretrizes para efetivação da preservação através da implantação do plano ou programa de preservação do patrimônio cultural e leis específicas sobre os imóveis adjacentes a Catedral Santa Terezinha delimitados no cartograma de restrições ocupacionais, Anexo V, que teriam limitação de altura, utilizando-se como cota máxima a cobertura da nave central. Frisou a revogação na íntegra do Parágrafo Primeiro do art. 62 mediante a todas as considerações que foram protocoladas na Prefeitura e a possibilidade de usar a palavra, e alteração e/ou adição no Parágrafo Primeiro com os imóveis adjacentes e a inclusão do texto com exceção. Neste momento [REDACTED] elucidou que o [REDACTED] agora assumiu a pasta da secretária que antes era dele, e que não haveria necessidade de ser alterado decreto de coordenação de trabalho. Também citou que foi realizada uma reunião com o Ministério Público, para que se alguma questão fosse levantada na audiência, seria debatida com a comissão para validação para posteriormente ser encaminhada a Câmara de Vereadores. Desse modo, o código de posturas, leis gerais e leis de parcelamento seriam encaminhadas posteriormente ao poder legislativo, de modo a continuar os trabalhos de uso e zoneamento. Após esse momento, o [REDACTED] frisou sobre sua proposta de alteração do art. 62, Parágrafo Primeiro, no qual fala “trazendo suas considerações para revogação na íntegra deste. Comentou que considerando a busca do equilíbrio e da equidade entre o interesse público e o privado; o respeito ao patrimônio público municipal; as características próprias e específicas do relevo e a dificuldade de edificação do imóveis em terrenos no Centro de Joaçaba; a realidade e as restrições naturais do Centro da cidade pela passagem do Rio do Peixe e do Rio do Tigre, bem como as Áreas de Preservação Permanente nas encostas dos morros; a adaptação necessária para edificação de empreendimentos verticalizados, tanto comerciais quanto residenciais em função da realidade de Joaçaba; a verticalização de edifícios que se apresenta como uma das alternativas adotadas há mais de 40 anos no município pelo espírito de visão de empreendedorismo como se observado no edifício Pedrini, cartão postal da cidade, edifício Galega Verde, edifício Cruzeiro, entre outros, com mais de 19 pavimentos, alternativa natural obrigatória pelas restrições naturais dos espaços de terrenos da área central; a Joaçaba que é vista como uma cidade pequena com porte de cidade grande; as novas legislações ambientais, de acessibilidade e mobilidade urbana, que tornam os edifícios mais altos para atender a quantidade de garagens, favorecendo a retirada dos veículos das ruas do centro de Joaçaba e a viabilidade física-econômica-financeira dos empreendimentos dentro das

características e peculiaridades da cidade, que é muito diferente dos outros municípios da região e do estado de Santa Catarina; o plano diretor que deve incentivar o desenvolvimento do município como um todo na área central, abrindo as possibilidades para o futuro e não restringindo a capacidade de geração de novas moradias e investimentos; a demanda por edifícios comerciais e residenciais com o pé direito alto, modernos e bem acabados, que colaboram muito com a mobilidade urbana e geram receitas para o poder público (ITBI, IPTU, rendas para o município, movimento econômico, empregos diretos e indiretos, consumo de mobiliária no comércio do município, consumo de material de construção e acabamento) fazendo com que o dinheiro utilizado no investimento de um apartamento se mantenha dentro da cidade dentro da cidade; a necessidade de pensar no médio e longo prazo, não restringindo onde atualmente já é permitido naturalmente, afim de não comprometer, criar dificuldades e prejuízos irreparáveis no futuro do desenvolvimento da expansão do município e do interesse particular em todos os seus aspectos, inclusive no econômico-financeiro e social, na qualidade de vida próximo a hospitais, farmácias e mercados; a Rua Frei Edgar, lateral esquerda da Igreja Matriz, que é uma das ruas mais próximas a Avenida XV de Novembro a qual não atrapalha a incidência solar na Igreja bem como já possui um potencial no presente e com possibilidade de expansão futura de serviços e comércios para Joaçaba desafogar a concentração do Centro; a Igreja Matriz que possui um terreno central grande, espaçoso, bem ventilado, desde o Rio do Tigre e praça da Catedral, com recuos grandes na frente, nas laterais e no fundo e a posição solar privilegiada porque o sol nasce a direita da sua faixa frontal e gira a esquerda, sentido Avenida XV de Novembro, e o pôr-do-sol sentido Bairro Flor da Serra, faz sombra para a Rua Frei Edgar e não o contrário; a Rua Frei Edgar que possui algumas edificações “velhas” e imóveis vazios e obsoletos, com potencial de construção futura muito grande. Frisou que diante do que havia citado, propõe-se alteração do art. 62, Parágrafo Primeiro, através de revogação na íntegra”. O [REDACTED] salientou que dessa forma então seria revogação total ou adição no Parágrafo Primeiro, contendo o texto “com exceção dos imóveis da Rua Frei Edgar”, no entanto um recuo frontal de um metro. Logo após o [REDACTED] sugeriu que na Rua Frei Edgar poderiam ser edificadas diversos edifícios, com recuo de um metro frontal para ocorrer “mais vazão” de ventilação. Nesse momento, a palavra é passada para o [REDACTED] que perguntou se alguém da comissão detinha alguma dúvida ou solicitação. Então, o [REDACTED] questionou a respeito da escolha do recuo de um metro, se havia um embasamento ou se era para obter um espaço maior. O [REDACTED] respondeu que não havia necessidade porque a Rua Frei Edgar já é larga, contando com o recuo da Igreja Matriz, que também é largo, boa ventilação e visibilidade. Salientou que é uma contrapartida que a iniciativa privada oferece ao serviço público para que haja um equilíbrio entre público e privado. O [REDACTED] indagou se toda Rua Frei Edgar seria toda alterada até a Rua Cristo Rei, no sentido de “alimentar” a extensão da rua. O [REDACTED] salientou que a alteração se daria até acima da Rua Floriano Peixoto, em função do raio de 100 metros da zona de preservação cultural. O [REDACTED] questionou sobre que área abrangeria a zona cultural, mesmo se abrangendo acima da Rua Floriano Peixoto. O [REDACTED] respondeu que esse raio também abrange a Avenida Santa Terezinha, dessa forma se o artigo fosse revogado por inteiro, do Parágrafo Primeiro, isso atingiria a Avenida Santa Terezinha também. Elucidou que se preservar a Rua Frei Edgar, não resolverá os problemas da Avenida Santa Terezinha, que contém terrenos bons, com potencial para edificação, que

ficariam sob controle de restrição, de que até o telhado da igreja não se pode edificar dois andares. O [REDACTED] então explanou que existia uma outra emenda sobre o art. 62. Também se corrigiu que eram três emendas propostas e não duas para o art. 62, como havia citado anteriormente. Nesse momento o [REDACTED] fez a contagem dos membros votantes, totalizando 12 votantes mais o presidente (que só vota em desempates). Fez a leitura da emenda da [REDACTED] que também é uma emenda de exclusão, solicitando revogação na íntegra do Parágrafo Primeiro: “É uma limitação muito perigosa, para o futuro de Joaçaba, para o desenvolvimento do Centro de nossa cidade, que já é limitado. Com todo o respeito não prejudica a beleza da Catedral, pois possui um espaço amplo, ensolarado, com recuos espaçosos, e na frente da Catedral há um projeto da prefeitura municipal com a revitalização da praça, onde irá tornar-se outro centro de lazer, e convívio social, para os munícipes joaçabenses. A Rua Frei Edgar, onde, já possui alguns prédios comerciais e residenciais, deve permanecer livre, para não comprometer a expansão de Joaçaba, e o desenvolvimento de nossa cidade, há tantas possibilidades a ser realizadas com as novas tecnologias e inovações que estão surgindo no meio dos empreendimentos imobiliários, nossa vocação e necessidade foi a verticalização dos edifícios no centro da cidade, em função de tantos morros que nos rodeiam. A mais de décadas, observando a nossa realidade dos prédios edificadas, Joaçaba é diferente, tem características próprias o que se diferencia de outras cidades, e deve sempre ser levada muito em consideração, para não fechar portas do futuro empresarial.”. Então citou a terceira emenda, de um conjunto de autores, e comentou sobre a participação do [REDACTED] na defesa desta emenda. A [REDACTED] elucidou que o referido artigo havia sido discutido entre os técnicos do CINCATARINA, chegando à ideia de se estabelecer pontos nodais de proteção do patrimônio cultura e histórico do município. Explicou que foi demarcada a catedral, pela sua carga histórica e por estar no centro de Joaçaba. Também salientou a respeito do significado de ponto nodal, que se caracteriza como um ponto de referência. Explanou sobre a ideia de escolha da catedral como ponto nodal, desse modo se estabelecendo o padrão de referência de limite de altura, que tem a influência sob a distância de um lote, contando a partir da catedral. Assim, a catedral não “sumiria” com o avanço da cidade, ao redor dos prédios, na escala humana (de passeio). O [REDACTED] comentou que a área pertencente a igreja é grande, contando com estacionamento, casa paroquial, casa do turista etc., comentou também sobre a praça localizada próxima a igreja, logo se criaria uma restrição pontual. A [REDACTED] comentou que a ideia seria a conservação da imagem da igreja. O [REDACTED] elucidou sobre a necessidade do cuidado com o patrimônio estético da igreja e a proposta de exclusão do Parágrafo Primeiro, porém salientou achar interesse a proposta de um meio termo, em que exista a área de abrangência de proteção cultural, mas quando um empreendimento fosse se estabelecer nessa área seria permitido, esclareceu sobre alterar o parágrafo, para que se haja consulta de viabilidade para estabelecimento de alguma empresa na área. Um dos membros salientou que há a possibilidade de se manter o artigo, não limitando a altura de edificação, mas utilizando-se de faixa ativa. O [REDACTED] então questionou que se obrigada a utilização de faixa ativa seria suficiente. A [REDACTED] respondeu que sem o recuo considerável ou a altura, a medida não seria realmente efetivada a preservação do entorno da igreja, justificando que é a altura dos prédios do entorno que condicionam a visibilidade da mesma. O [REDACTED] frisou que a torre da igreja é do outro lado. A [REDACTED] falou que a faixa ativa é interessante no sentido

circulação e uso do local, mas para preservação não se enquadraria. Então [REDACTED] acrescentou a discussão, salientando sobre o parque e a topografia de Joaçaba. Mencionou que o parque é plano e existe uma declividade elevada nas proximidades, questionou se adiantaria limitar no primeiro terreno? Segundo ele, seguindo essa restrição, na rua de trás poderia ser construído um prédio de 30 andares, o que então, para ele, tornaria a medida desnecessária. A [REDACTED] rebateu alegando que referente ao parque é outro “tema”, não se enquadrando na preservação da imagem da igreja, mas sim para a incidência de luz solar. Comentou que foi realizado um estudo em 3D, em que foi feita uma proposição da realidade do local, para como ficaria com o gabarito elevado e a sombra que incidiria na topografia utilizando os arquivos MDT e MDS, para então definir a limitação do gabarito da região de entorno. O [REDACTED] elucidou que no primeiro momento a proposta era da criação de um raio de 100 metros ao entorno da igreja, então questionou o motivo da proposta ter sido alterada. A [REDACTED] apresentou o cartograma de restrições, explanando que a proposta foi discutida com a comissão técnica de revisão e definido um meio termo para não prejudicar tanto os imóveis em função da topografia que tem na quadra, fato que causaria uma abrangência de vários lotes, a solução de meio termo encontrada foi abranger somente os primeiros lotes de entorno. Explicou que no mapa onde estava circulado onde seriam os primeiros lotes do entorno da igreja, comentou também sobre a hachura da área de APP que atingiria alguns lotes adjacentes, resultando na proposta final. Nesse momento o [REDACTED] comentou que a proposta atingiria o teatro, o Correios, o colégio, etc; chegando até o rio, disse que em cima da proposta apresentada, a área poderia ser “fechada” na Rua Frei Edgar, atrás da igreja - na frente da igreja é de domínio público até o ferry onde já está edificado. Explanou que uma quadra seria prejudicada, então disse que se a intenção fosse criar uma área com o mínimo de prejuízos possíveis, deveria se limitar até certo ponto da Rua Frei Edgar. Para ele, dessa maneira haveria uma preservação significativa, mesmo se a paróquia queira vender o terreno, o mesmo passaria por restrições. Salientou ainda que provavelmente não ocorrerão mudanças na praça, no teatro e no Correios, então existe uma preservação natural do entorno, sem penalizar os confrontantes, visto que considera uma penalização severa. O [REDACTED] destacou que em caso de não revogação, a alternativa seria alterar a poligonal. Para ele como a poligonal já havia sido alterada uma vez, anteriormente contando com um raio de 100 metros, nesse caso, poderia se retirar a Rua Frei Edgar e manter o restante pertencente a área de proposta, como a proposta do [REDACTED]. Assim a [REDACTED] frisou que a diferença está nos imóveis que mudariam no futuro mais rapidamente, então em um dos lados mudaria a “skyline” se fosse da igreja e nos fundos não aconteceria o mesmo. Continuou dizendo que a intenção de preservar esses lotes com tal altura seria para preservar a imagem. O [REDACTED] elucidou que a proposta seria reduzir a área. O [REDACTED] acrescentou dizendo que se a comissão optasse por não excluir o artigo, criando a teoria de preservação do entorno, para ele deveria se mantida a preservação do entorno em lotes que são de domínio público ou pertencentes a paróquia, sem que haja a penalização de terceiros. O [REDACTED] perguntou se a questão da faixa ativa não resolveria os problemas, de modo que a medida não seja tão limitativa. O [REDACTED] frisou que que os terrenos estão em alicive, desse modo a criação de uma faixa ativa, recuo frontal e nível de calçada será gerada uma dificuldade visto que nesses terrenos já há uma limitação de profundidade, limitando mais ainda os terrenos. O [REDACTED] elucidou que a proposta alternativa era de recuar um metro.

Então o foi comentado que com o recuo de um metro não haveria alteração de gabarito. A [REDACTED] salientou que a proposta do [REDACTED] leva em consideração a insolação. O [REDACTED] disse que gostaria de reforçar a sua proposta de manter o parágrafo, manter a preservação do entorno. O [REDACTED] falou então que havia três propostas para votação, sem ser as emendas já apresentadas, uma para exclusão total do Parágrafo Primeiro, uma para manter-se o Parágrafo Primeiro com adição da emenda apresentada pelo [REDACTED] para exclusão da Rua Frei Edgar, ou a emenda do [REDACTED] para que se passe para o conselho da cidade a escolha. Nesse momento iniciou-se a votação das emendas, primeiramente o [REDACTED] questionou quantos eram a favor da emenda de exclusão total do Parágrafo Primeiro, totalizando quatro votos. Questionou então quantos eram a favor de manter o Parágrafo Primeiro, mas alterando a área através da exclusão da Rua Frei Edgar. O [REDACTED] interrompeu a votação dizendo que considerava importante salientar que ao propor a emenda houve preocupação com o patrimônio da igreja, salientando que a proposta do [REDACTED] é a mais adequada. O [REDACTED] acrescentou dizendo que a proposta do [REDACTED] vai de encontro com a proposta do [REDACTED] que propõe a manutenção do Parágrafo Primeiro como seguinte texto: “§ 1º Os imóveis adjacentes a Catedral Santa Terezinha, delimitados no cartograma de restrições ocupacionais, anexo V, terão limitação de altura utilizando como cota máxima a cobertura da nave central”. Dessa forma se alteraria somente o cartograma de restrições (anexo V), excluindo a Rua Frei Edgar deste e se condicionaria sem restrição de recuo. Então realizou-se a votação dessa emenda, totalizando 9 votos a favor. Após isso, fez-se a votação para a emenda do [REDACTED] que propõe discussão no conselho da cidade, totalizando dois votos a favor. O [REDACTED] pediu par que se coloca-se em ata que o mesmo se vê a favor de manter o raio de 100 metros, e que a nova formatação votada não contempla a essência pela qual a área foi criada, e sim está se pensando de forma comercial. Então o [REDACTED] em continuidade explanou que a alteração que seria efetivada era a do anexo V, o cartograma de restrições, relacionada a exclusão da Rua Frei Edgar da área da zona de proteção da catedral, sem que haja discussão das zonas de proteção do parque e do Monumento Frei Bruno. Então o [REDACTED] sugeriu que fosse discutido novamente as emendas feitas nas audiências anteriores, para que a comissão já consiga resolvê-las. O [REDACTED] explanou que nas audiências foram discutidas algumas proposições referentes a redução de recuos no dia 2 de fevereiro, mas que não entraria na pauta em discussão daquele dia. Explanou também de outras propostas: uma delas referente a uma redução no tamanho dos lotes, que ainda iria ser discutida pela comissão e já estava protocolada; outra do [REDACTED] referente a gabaritos no Bairro Flor da Serra que foi discutida no dia 18 de fevereiro; outra emenda do [REDACTED] sobre a Lei Complementar 213/2011, que não é assunto da lei de Plano Diretor, mas como faz referência na lei, foi trazido à comissão o apontamento, referente a lei de condomínios; outras emendas do Sr. Marco. Nesse momento o [REDACTED] salientou sobre uma citação do [REDACTED] que se refere a Lei 136 que proíbe parcelamento do solo em lotes com declividades acima de 30%, presente também na constituição federal, e na minuta de proposta isso foi flexibilizado. Comentou ainda sobre o art. 9º, que fala sobre o parcelamento. Então a [REDACTED] salientou que o que foi discutido refere-se a uso e ocupação do solo em lotes já parcelados em declividade acima de 30%, no cartograma de restrição, onde haveria a possibilidade de edificar. O [REDACTED] trouxe a discussão o apontamento feito pelo [REDACTED] na audiência que apontava que na via local que tem menor fluxo de pessoas

tem um passeio de 2,75 metros, enquanto na via coletora a nova proposta se mantém com um passeio de 2,5 metros, dessa forma condiciona-se o questionamento de se manter a calçada de uma via local maior do que uma via coletora. O [REDACTED] salientou que em função de ser uma das emendas da audiência, a questão referente a ampliação do passeio para 2,75 metros nas vias coletoras foi trazida a pauta da reunião e então questionou se a comissão gostaria de voltar a discussão sobre este assunto. O [REDACTED] tomou a palavra dizendo que tal medida limitaria as ciclovias ou vias compartilhadas. A [REDACTED] acrescentou falando sobre o aumento do gabarito que nesse caso iria de 16 metros para 16,30 metros. O [REDACTED] explicou que talvez a via haveria de ser requalificada para que se pudesse aumentar a calçada. Questionou ainda se a comissão estava de acordo em manter a proposta que foi encaminhada a audiência sobre manter 2,5 metros de calçada, com o gabarito fechado em 16 metros. O [REDACTED] questionou se seria no mínimo 2,5 metros e então o [REDACTED] confirmou. O [REDACTED] ressaltou que para ele a questão sobre as vias locais que possuem passeio largo deveria ser novamente debatida, citou o exemplo da Rua XV de Novembro, que possui 3 metros de calçada, e afirmou achar um exagero. Comentou ainda que atualmente o plano prevê 2 metros de passeio e 16 metros de gabarito, para vias locais e coletoras, e concluiu dizendo que achava que deveria se manter o valor de 2,75 metros para via coletora para ficar equiparado a via local. A [REDACTED] destacou que o valor mínimo de passeio para via local é de 2,75 metros, que se enquadraria no menor gabarito de via existente, já na via coletora, onde o fluxo é maior, este valor é de 2,5 metros. Citou ainda que o questionamento foi referente a via local. O [REDACTED] mencionou que defendia a largura do passeio de no mínimo 2 metros, mas afirmou concordar com o valor de 2,75 ou 3 metros, este devendo ser definido pela prefeitura quando realizada análise urbanística. Para ele não deveria ser alterado o gabarito dos lotes somente, não sendo afetados quem possuem interesse em lotear. O [REDACTED] enfatizou que deveria ser levado em consideração o fato de que a maioria das vias de Joaçaba são vias locais, então para definição de vias coletoras deve ser visado o escoamento de veículos enquanto para vias locais a convivência da população, para ele faria sentido o valor de 2,75 metros para via coletora, mas afirmou não encontrar problemas em manter a via local com o valor de 2,75 metros e a coletora com um valor menor, visto a função que cada uma desempenha. O [REDACTED] então apresentou a proposta, e a [REDACTED] explicou que a via coletora ficou com valor de 2,5 metros, mantendo o gabarito da proposta da primeira audiência que era de 17,5 metros e passou para 16 metros. O [REDACTED] frisou a existência de pontos de ônibus ao longo das vias coletoras, o que tornaria interessante o aumento da calçada para evitar também a invasão em terrenos particulares. Nesse momento a comissão entrou em consenso sobre a falta de padronização, fato de para eles deveria ser definido. O [REDACTED] elucidou que ao longo da via existe estacionamento ou ciclovia, não havendo espaço para o estabelecimento de ambos. Nesse momento o [REDACTED] interrompeu a discussão ressaltando a existência de duas proposições a serem discutidas. Acrescentou dizendo que o gabarito de 16 metros já havia sido mantido através da decisão da comissão. Destacou de deveria ser discutido o aumento da calçada das vias coletoras para 2,75 metros ou manutenção do valor de 2,5 metros da proposta atual. Afirmou ainda que se aumentada a calçada, haveria de se fazer um novo desenho para se manter o gabarito de 16 metros. Nesse momento então realizou-se a votação referente a proposta, totalizando 11 votos a favor de manter as vias coletoras com 2,5



Município	UF
Araquari	SC
Blumenau	SC
Braço Norte	SC
Braço Preto	SC
Caçador	SC
Camopó	SC
Canoinhas	SC
Capão de Leão	SC
Chapadão do Lageado	SC
Criciúma	SC
Dionísio Cerqueira	SC
Doutor Pedrito	SC
Duque de Caxias	SC
Entre Rios	SC
Erval Velho	SC
Foz de Itaipava	SC
Geirapólis	SC
Guaraciaba d'Oeste	SC
Itaipava	SC
Joaquim Nogueira	SC
Joinville	SC
Leopoldina	SC
Lindóia do Sul	SC
Major Gercino	SC
Major Vieira	SC
Palmeira	SC
Pomerânia	SC
Porto Belo	SC
Porto União	SC
Rio do Sul	SC
Rio dos Cedros	SC
Rio Negrinho	SC
Riozinho	SC
Santa Rosa de Lima	SC
Santa Terezinha	SC
São Carlos	SC
São Cristóvão	SC
São João de Itaipava	SC
São José do Rio Negro	SC
São Lourenço	SC
São Martinho	SC
São Miguel do Oeste	SC
São Vendelino	SC
Siderópolis	SC
Sombrio	SC
Tubarão	SC
Tupacatiara	SC
União do Sul	SC
Urussatã	SC
Videira	SC
Witmar Schmidt	SC
Xanxerô	SC