

ATA DA REUNIÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE JOAÇABA.

No dia dezesseis mês de junho do ano de dois mil e vinte, às quatorze horas, por meio de videoconferência, foi realizado a reunião técnica a respeito da lei de uso e ocupação do solo do município de Joaçaba. A vigente ata destaca os principais pontos apresentados. A reunião iniciou com o diretor jurídico do CINCATARINA o **Dr. Luis Felipe Braga Krentzauer** informando que a lei apresentada ainda poderia sofrer alterações e em seguida apresentou a equipe técnica presente, passando então a palavra para a supervisora de atuação governamental **Dr(a). Stella Stefanie Silveira** que saudou os demais presentes e seguiu com a apresentação, destacando a importância da participação popular durante o desenvolvimento do plano, salientando as contribuições coletadas, sendo elas usadas como norteadoras para a definição das diretrizes propostas. Em seguida, foi mostrado os cartogramas de declividade, uso e ocupação do solo, gabaritos, densidade demográfica, evolução urbana e por fim o zoneamento vigente, podendo-se notar o favorecimento da área central tanto por flexibilidade quanto por adensamento populacional. A proposta apresentada, traz a possibilidade de diminuir a quantidade de zonas e fomenta-las para a flexibilidade de usos, destacou ainda a criação de um mapa de restrições ocupacionais, com o objetivo de se sobrepor ao de zoneamento. Além disso, foram criados os corredores, com intuito de serem novos eixos econômicos; Logo após, passou a palavra para supervisora de atuação governamental **Dr(a). Cláudia Arraiz**. Primeiramente comentando sobre os questionamentos realizados na reunião anterior, sendo esses referentes a: rua Martin Becker Muller, acesso à rua Adolfo Ziguelli, rua Almirante Barroso, rua Ciro Beal e a área próximo ao parque central. Em seguida, foi esclarecido os questionamentos levantados pela oficina urbana, esclarecendo que as áreas destinadas a zona industrial vêm para suprir a falta deste tipo de local na cidade, indo de encontro ao crescimento da mesma. Ainda foi comentado sobre as ruas Hamilton Rossin, Rodrigues Maia e Minas Gerais, e sobre os bairros Vila Pedrini, Jardim Cidade Alta, Monte Belo, Cruzeiro do Sul, Santa Tereza e Jardim Alvorada. Seguidamente, passaram a palavra para os demais presentes, sendo que o primeiro esclarecimento a pergunta feita pelo chat da reunião, afirmando o fato de a rua Martin Becker Muller estar com dois zoneamentos, a **Dr(a). Cláudia Arraiz** afirmou que a divisão estava correta. Após o segundo questionamento pelo chat também, o **Dr. Luis Felipe Braga Krentzauer** refutou-o afirmando o fato das áreas de APP não terem sido modificadas pelo REUR (Regularização Fundiária Urbana), mas elas podem ser flexibilizadas nestes casos. O **Dr. Cassio Casareto** perguntou sobre o acesso ao bairro Monte Belo, a **Dr(a). Stella Stefanie** respondeu dizendo que esta área seria considerada ZR3, a **Dr(a). Cláudia** ainda complementou afirmando que não foi possível alterar todas as solicitações, mas sim analisar as questões levantadas; Logo após, ela levantou o tema das ZCA's, elucidando a importância de se chegar a uma conclusão referente a forma de apresentá-las, pois esta área está sendo mostrada juntamente com o cartograma de declividade, pois, se estivesse no cartograma de restrições, iria ficar difícil de interpretar. O **Dr. Cláudio dos Santos** contribuiu dizendo que por elas não estarem no zoneamento pode gerar alguns problemas de interpretações e como

Inovação e Modernização na Gestão Pública

estão no cartograma de declividade, surgem outras restrições para os proprietários dos terrenos. Como resposta o Sr. Luis Felipe destacou a facilidade em interpreta-la deste modo, mas se não houver as restrições de declividade pode gerar problemas ambientais. O Sr. Gustavo voltou a falar sobre o tema, onde alguns terrenos possuem apenas um espaço com declividade acentuada e não seria justo eles serem impedidos de executar novas construções por causa disso, solicitando para a equipe técnica um parâmetro para definir está declividade, o Sr. Ricardo Felipe Massignani complementou enfatizando que dependendo da inclinação fica impedido apenas de parcelar, mas não de construir, explicando ainda da dificuldade de interpretação do cartograma, pois ao observa-lo de forma micro, fica um pouco desfocado e por isso seria bom transformá-lo em um polígono, descartando também, das restrições os locais de escavação, ainda, comentou que estas áreas deveriam ser consideradas como restrições. O Sr. Carlos Maurício Degustini complementou dizendo que ao analisar a área central, pode-se observar no meio dos terrenos, de acordo com o cartograma de declividade, uma faixa amarela, sendo está um impeditivo para construções. O Sr. Luis Felipe respondeu ao questionamento do Sr. Ricardo Felipe Massignani, explicando que em áreas marcada como ZCA's não poderia mais ser edificado, mas o Sr. Ricardo Felipe Massignani refutou, pois quando um terreno parcelado está em área de preservação, mas já é consolidado, ele se torna ZR4 (pela lei vigente), e quando há uma gleba que ainda não foi parcelada, mas possui inclinação inferior a 30% é solicitado um levantamento topográfico, caso seja comprovado, é possível a recharacterização de zona. Surgiu durante a reunião uma pergunta, se as ZCA's seriam zoneamentos ou restrições, destacando seu ponto de vista, onde se caracterizaria como uma restrição, pois as zonas vêm com o objetivo de determinara diretrizes. O Sr. Gustavo explicou sua dúvida com relação as representações apresentadas nos cartogramas. Antes de responderem a este questionamento o gerente de atuação governamental o Sr. Luis Gustavo Favetti concordou em mudar para polígono o cartograma de declividade, para facilitar mais a interpretação, criando critério para limpar os arquivos. A Srta. Sônia respondeu ao questionamento das representações indicadas nos cartogramas, explicando que o contorno seria a sobreposição das zonas residenciais vigentes. O Sr. Gustavo perguntou sobre a insolação nas áreas ao redor do parque central, como resposta obteve da Srta. Sônia, que se for permitido a verticalização ocorreria sombreamento, sendo assim, para definir os gabaritos neste local, foi usado critérios de fundo de lote, com isso, o Sr. Gustavo destacou que naquele local haviam terrenos abaixo do nível do sol, por isso, não provocariam sombra, a Srta. Sônia citou a possibilidade de rever este critério, elucidando que o mesmo foi adotado nas áreas próximas a igreja. A Sr. Gustavo argumentou sobre os terrenos laterais, pois eles já sofrem restrições por conta do rio, destacando o fato do recuo das margens do Rio do Peixe ter sido diminuído. Porém o Sr. Luis Felipe esclareceu que o plano iria manter as metragens de APP (Área de Preservação Permanente) do Código Florestal com relação a recuos. O Sr. Ricardo respondeu informando a intenção de após aprovação do plano, os projetistas terão acesso de forma online, tanto ao recuo do Código Florestal, quanto ao do Diagnóstico Sócio Ambiental. O Sr. Carlos questionou com relação a cota negativa existente em alguns terrenos próximos a

Inovação e Modernização na Gestão Pública

igreja. A **srta. Cláudia** frisou não haver uma delimitação de altura específica para as edificações, mas sim que as mesmas não podem passar a nave central da igreja, com isso a cota negativa seria uma vantagem para o terreno. Seguidamente o **sr. Ricardo** argumentou se não poderia potencializar o uso de fachadas ativas em áreas de proteção cultural. Voltando ao tema dos terrenos em volta da igreja o **sr. Walter Wagner** sugeriu adotar fachadas ativas nestes locais para aumentar o uso do terreno. Sobre isso a **srta. Cláudia** informou a possibilidade de seguir esta indicação, apesar de ela não favorecer muito o elemento arquitetônico, esclarecendo que será realizado novos ensaios para em outro momento trazer novas propostas para o local. O próximo assunto debatido em reunião foi a tabela de parâmetros urbanísticos, a **srta. Cláudia** indicou os questionamentos sobre o recuo frontal na ZMC, sugerindo então o recuo de 1,5 metros, assim como a taxa de ocupação aumentaria para 83%. Com relação a Av. Caetano Natal Branco, se propõe afastamento frontal de 3,0 metros e o índice de aproveitamento podendo chegar a 3,8 quando possuir uso misto. Sobre a Rua Getúlio Vargas, a proposta indica 3,0 metros, estando presente nele o corredor de comércio e serviço 3. Subsequentemente a palavra foi passada para os demais participantes, o primeiro a comentar foi o **sr. Douglas** afirmando o fato do centro já está 90% consolidado, após isso o **sr. Carlos Casarotto** e o **sr. Douglas** demonstraram seus posicionamentos com relação a não ser obrigatório manter o recuo na ZMC e o uso de fachadas ativas. A **srta. Cláudia** enfatizou que se manter opcional ou deixar livre documentalmente não acontece nada. a **srta. Sônia Stefane Silva** explicou a intenção dessa limitação, garantindo assim uma padronização e evitando problemas urbanísticos. O **sr. Douglas** perguntou por que manter o recuo de 1,5 metros da ZMC apenas no pavimento térreo e sobre a taxa de ocupação ser de 80% nos primeiros pavimentos e no restante ser livre, a respeito disso a **srta. Cláudia** corrigiu o erro existente na tabela e mudou para tudo para 80%, ele voltou a questionar-la referente aos corredores de serviço, onde eles estão com limite de gabarito e como é uma área para ser adensada, esse uso deveria ser influenciado, porém a **srta. Cláudia** explicou se esse limitador não existir, haverá um crescimento desordenado no município, sem nenhuma padronização, mas realmente como é uma área a ser adensada poderia ser revisto, levando em consideração os impactos causados por eles. Seguidamente foi solicitado pelo **sr. Douglas** a explicação da taxa de permeabilidade, onde a **srta. Cláudia Arrais** destacou as propostas para as áreas como na ZMC em que é indicado uma taxa de 10%, nos corredores 12%, nas zonas residências foi calculado de acordo do com o adensamento proposto, juntamente a isso tem as indicações de cisternas em novas edificações, levando ainda em consideração que não foi mantido a taxa de permeabilidade do zoneamento vigente, pois a mesma é muito baixa. O **sr. Douglas** discordou, afirmando que nas áreas mais consolidadas deveria ser mantida a taxa do zoneamento vigente, pois é uma área com toda uma infraestrutura para o escoamento adequado da água, ainda voltou a comentar sobre o recuo de 1,5 metros, destacando a injustiça com as novas edificações. A **srta. Cláudia** informou que está tentando se alcançar um meio termo, pois a cidade não apresenta calçadas largas nem mesmo arborização. Ele voltou a falar sobre o afastamento, onde este espaço ficaria livre, pois como é um espaço

Inovação e Modernização na Gestão Pública



CNPJ: 12.075.748/0001-32



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br



Sede do CINCATARINA

Rua General Liberato Bittencourt, 1885, 13º Andar, Sala 1305, Bairro Canto
Florianópolis/Estado de Santa Catarina - CEP 88.070-800
Telefone: (48) 3380 1620



Central Executiva do CINCATARINA

Rua Nereu Ramos, 761, 1º Andar, Sala 01, Centro
Fraiburgo/Estado de Santa Catarina - CEP 89.580-000
Telefone: (48) 3380 1621

privado o município não poderia usufruir, após os comentários, a srta. Clarissa propôs uma votação para definir sobre o recuo da ZMC. O sr. Ricardo expos seu ponto de vista, onde já viu em diversos locais as rampas de acesso se sobreporem as calçadas, com o recuo este espaço poderia ser utilizado para este fim, seu segundo ponto é a dificuldade de implantar pontos de ônibus e questionou a equipe se haveria uma forma de usar estes recuos para implanta-los. O sr. Gustavo complementou afirmando a importância da separação entre público e privado, sendo assim, o público não poderia invadir o outro espaço para alocar mobiliários urbanos, questionando pôr fim a equipe técnica se este pensamento estava correto. Como defesa a manter o recuo o sr. Ricardo lembrou os demais integrantes do fato de terem mantido um recuo obrigatório, onde através disso foi possível criar uma passarela para pedestres no local e se não houvesse sido feito isso, hoje eles não poderiam aloca-la em outro ponto. O sr. Luis Felipe explicou sobre o uso do espaço privado pelo público, onde através de autorização e concessão do proprietário poderia ser usado. O sr. Gustavo destacou que ao longo de 100 anos é feito sem recuo e não considera adequado mudar agora, pelo menos nas áreas consolidadas. O sr. Luis Felipe afirmou as mutações ocorridas na cidade e o que foi pensado 10 anos atrás talvez não seja mais o ideal para os dias atuais, destacando a possibilidade de voltar com este tema para a comissão técnica debater. Mudando de assunto, o sr. Michel Carmo Alves falou sobre a Av. Caetano Natal Branco onde por ser uma rodovia de interligação poderia haver um recuo maior, sendo proposto pela srta. Clarissa a possibilidade de reanalisar isto. O sr. Gustavo, voltou a debater, afirmando que a opinião da comissão técnica será pessoal e não com base das entidades que representam. O sr. Michel Carmo Alves por fim solicitou o envio do material apresentado para poder ser analisado novamente, solicitando uma data de entrega destes materiais e que para a próxima reunião fosse feita de forma adiantada a entrega dos assuntos, para que pudessem passar para as entidades e debater sobre os posicionamentos, por fim informou a importância de trabalhar com o consórcio, não apenas durante, mas também após a elaboração do plano. O sr. Luis Felipe comentou que a intensão do CINCATARINA é trabalhar com os municípios até mesmo após a revisão do plano, dando orientações durante as possíveis alterações. A srta. Clarissa informou que a entrega da apresentação e dos itens debatidos na reunião será realizada até o dia dezoito de junho de dois mil e vinte. O supervisor de atuação governamental sr. Gustavo Marcondes agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. A presente ata segue assinada por mim, Tereza Aguiar Xavier, pelas supervisoras de atuação governamental Clarissa Arrais e srta. Stella Stefanie Silveira, pelo supervisor de atuação governamental sr. Gustavo Marcondes, pelo gerente de atuação governamental o sr. Luis Gustavo Pereira, pelo diretor jurídico sr. Luis Felipe Braga Fontana, e pelo secretário municipal de desenvolvimento e inovação Michel Carmo Alves. Fraiburgo, vinte e cinco de junho de dois mil e vinte.

Inovação e Modernização na Gestão Pública



Inovação e Modernização na Gestão Pública