

ATA DA REUNIÃO COMISSÃO TÉCNICA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR REFERENTE À REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE JOAÇABA

No dia dezenove de junho de dois mil e vinte, reuniram-se por meio de videoconferência, os membros da comissão geral de revisão do plano diretor,

o Sr. Eduardo Felipe Hennemann, o Sr. Valter Travenço, o Sr. Manoel Azeite, o Sr. Osvaldo Favetti, o Sr. Germano De Marco, o Sr. Jason Strassburg, o Sr. Pedro Sogari, o Sr. Marcos Gomes Kandler Bitterwolf e o Sr. Manoel Patrício, e a equipe técnica do CINCATARINA com a Sra. Germana Arrari, o Sr. Sérgio Stefano Simoni, o Sr. Roberto Jacon e Sr. Guilherme Wain, o Sr. Luis Gustavo Pavani, e o Sr. Gustavo Marcondes.

A vigente ata destaca os principais pontos apresentados na reunião. O Sr. Gustavo deu início à reunião falando da importância da participação de todos os conselhos e elucidou que a pauta da reunião ser a lei de parcelamento do solo e apresentou os membros da equipe técnica do CINCATARINA presentes na videoconferência. E, o Sr. Manoel reforçou a importância do tema da reunião. A apresentação foi iniciada pela Sra. Germana, que discorreu como ocorreram as reuniões comunitárias e as reuniões técnica, elucidou ainda como aconteceram às análises elaboradas pelo corpo técnico do CINCATARINA das solicitações enviadas pela população e dos estudos apresentados pela equipe técnica do município. Falou que muitas solicitações estão ligadas à mobilidade urbana. Comentou que foram adicionados a lei de parcelamento as modalidades de loteamento, desmembramento e desdobro, sendo que o desdobro deverá ser será regulamentado por lei específica. Os loteamentos ficaram divididos nas modalidades: convencional, interesse social e empresarial. Sendo os loteamentos de interesse social somente poderão ser implantados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, pelo poder público ou pela iniciativa privada desde comprovada a demanda por cadastro social e nestes ficará vedado o remembramento dos lotes após aprovação do empreendimento. Já os loteamentos empresariais serão permitidos na Zona de Fabricação Industrial - ZFI e na Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE, desde que apresente Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e deverão possuir cortina arbórea de proteção contra possíveis efeitos que possam causar à saúde ou à segurança das áreas circunvizinhas, a cortina arbórea deverá contemplar no mínimo 4% da área total de lotes e fará parte do cálculo das áreas verdes doadas, bem como, discorreu de outras diretrizes para esta tipologia de loteamento. A Sra. Germana deu prosseguimento na apresentação, abordando sobre as vias de circulação, falou sobre as vias de novos parcelamentos que deverão estar articuladas a malha viária já existente e a topografia, já a hierarquia das vias deverá respeitar o mapa do plano de mobilidade urbana e que a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior e nem ter categoria diferente. Apresentou também, os gabaritos mínimos para as novas vias que serão divididas em vias arteriais, coletoras e locais. E, comentou que para se chegar à tabela proposta, foram usados como base nos manuais do DNIT e de outras entidades técnicas, bem como, foi proposto um gabarito mínimo com infraestrutura básica para cada tipo de via. E, falou que tudo o que foi proposto integra-se ao plano de mobilidade urbana, com a distribuição adequada de calçadas arborizadas, faixa de direção de veículos, canteiro central, malha cicloviária e faixas de estacionamento e que as dimensões propostas seguem as normativas vigentes, bem como, a adição de outros meios de transporte nas vias de circulação. Apresentou de forma ilustrada às disposições propostas para cada tipo de via, lembrou que as formas apresentadas são mínimas e podem ser complementadas, bem como, o canteiro central é opcional. Ainda, comparou a proposta com as diretrizes vigentes na lei em seus pontos de maior mudança. Falou da importância do aumento das dimensões dos passeios para os deslocamentos dos pedestres, implantação de mobiliário urbano e arborização viária. A Sra. Germana complementou que é importante repensar a distribuição dos espaços das vias especialmente para o aumento dos passeios, tal como, ofertar infraestrutura para outros modais, como a malha cicloviária e para despertar o desejo da utilização de outros meios de transporte na população. A Sra. Roberto falou das complicações encontradas para implantação de novos modais de transporte em vias já consolidadas e da dificuldade de

para arborização para evitar-se conflitos. O Sr. Valério falou de uma problemática que está tendo com a supressão de árvores e demora para casos de riscos. O Sr. Ricardo falou que a questão de arborização urbana é importante para o conforto térmico e para embelezamento da área. E, complementou que as travessias da rede elétrica são pontuais e que o posteamento deve ser projetado de forma que não entre em conflito com a arborização. O Sr. Valério concordou com a necessidade de implantação de regulamentos para a arborização nos passeios, visando a redução de conflitos. O Sr. Luís Gustavo complementou que o município de Joaçaba já solicitou um plano de arborização urbana para previsão de espécies adequadas. Falou ainda que algumas espécies existentes podem ser inadequadas para os locais e que devido o seu desenvolvimento, estas podem ocasionar riscos à segurança. E, que são várias questões que devem ser analisadas para escolha de espécies arbóreas adequadas. O Sr. Jansen falou que a arborização faz parte da imagem da cidade e isso vai de encontro com a modernização da lei. O Sr. Valério questionou onde ficaria a faixa de serviço no passeio e onde ficaria a arborização. A Sra. Cleonice respondeu que a arborização ficará na faixa de serviço logo após o meio-fio. A Sra. Ricardo falou que a faixa de serviço já é pensada para instalação de posteamento, arborização e mobiliário urbano e que hoje os passeios são estreitos, o que dificulta a distribuição adequada de infraestrutura. O Sr. Jansen questionou porque as vias de 16 m de largura foram suprimidas da lei e como ficará a conexão entre vias existentes e as novas. A Sra. Ricardo falou que ao se executar novas vias nos prolongamentos das vias já existentes, os novos trechos deverão dar continuidade na largura já definida e que isso é previsto na proposta de lei. O Sr. Jansen questionou se no caso de quadras e lotes a previsão de via de ligação para novos loteamentos seria com praça de retorno. A Sra. Cleonice respondeu que nestes casos não seria necessário. O Sr. Jansen também questionou porque foi ampliado o tamanho da praça de retorno. A Sra. Ricardo respondeu que talvez possa ter havido um erro de interpretação da forma atual e que pode ser reavaliado o texto da proposta de lei. O Sr. Valério questionou no artigo 26 como fica os pontos de embarque e desembarque e se seria na faixa de estacionamento ou em baias além da largura da via. A Sra. Ricardo falou que as baias ficaram na faixa de estacionamento e que o ponto de ônibus fica na faixa de serviço, contudo, há várias soluções técnicas que vão estar no plano de mobilidade urbana. O Sr. Jansen falou que a cota de equidade social é um instrumento importante, contudo, e em muitos casos torna-se sem finalidade, por exemplo, em loteamentos de alto padrão. E, que a testada igual não altera o valor final do lote. A Sra. Cleonice falou que para formulação cota de equidade social foram consultados loteadores e corretores de imóveis, e que a precificação final dos lotes é dada pela infraestrutura instalada e que deve ser cobrada pelo m² do lote. E, complementou que a cota de equidade deve ser um instrumento complementar ao plano de habitação e que a formação de loteamentos de ZEIS não é a solução, pois, cria a segregação urbana. Também falou que inclusão gerada pela cota de equidade possibilita a maior integração cidade e a redução de problemas urbanos. O Sr. Valério questionou como chegou-se a necessidade de 5% da áreas de lotes para cota de equidade social. A Sra. Cleonice respondeu que foi feito um estudo em cima do atual plano de habitação do município e chegou-se a esta demanda para lotes que devem ser produzidos para interesse social. O Sr. Jansen questionou se loteamento de alto padrão tem a necessidade do emprego da cota de equidade social. A Sra. Cleonice falou que não há determinação do que é loteamento de alto, médio ou baixo padrão e que não há como não cobrar, pois, assim continuará havendo segregação e que objetivo é que as pessoas consigam comprar lotes em áreas com infraestrutura, bem como, a redução do valor em relação ao lote padrão seria pequena. A Sra. Ricardo completou que os planos diretores atuais visam à redução das diferenças sociais de alguma maneira. A Sra. Cleonice citou o exemplo da Rua Frederico Mayer, onde as habitações de padrão alto e baixo coexistindo de maneira harmônica e que isso sempre funcionou no local, complementou que Joaçaba não apresenta grandes diferenças de poder econômico em sua população, o que facilitaria a introdução da cota equidade social. O Sr. Gustavo comentou que cota de equidade abre a possibilidade do loteador fazer lotes com dimensões menores e vender por m² e não precisa fazer doações ao município. O Sr. Ricardo falou que é um

para arborização para evitar-se conflitos. O Sr. Valmir falou de uma problemática que está tendo com a supressão de árvores e demora para casos de riscos. O Sr. Ricardo falou que a questão de arborização urbana é importante para o conforto térmico e para embelezamento da área. E, complementou que as travessias da rede elétrica são pontuais e que o posteamento deve ser projetado de forma que não entre em conflito com a arborização. O Sr. Volnei concordou com a necessidade de implantação de regulamentos para a arborização nos passeios, visando a redução de conflitos. O Sr. Luis Gustavo complementou que o município de Joaçaba já solicitou um plano de arborização urbana para previsão de espécies adequadas. Falou ainda que algumas espécies existentes podem ser inadequadas para os locais e que devido o seu desenvolvimento, estas podem ocasionar riscos à segurança. E, que são várias questões que devem ser analisadas para escolha de espécies arbóreas adequadas. O Sr. Jansen falou que a arborização faz parte da imagem da cidade e isso vai de encontro com a modernização da lei. O Sr. Valmir questionou onde ficaria a faixa de serviço no passeio e onde ficaria a arborização. A Srta. Cleonice respondeu que a arborização ficará na faixa de serviço logo após o meio-fio. A Srta. Nilce falou que a faixa de serviço já é pensada para instalação de posteamento, arborização e mobiliário urbano e que hoje os passeios são estreitos, o que dificulta a distribuição adequada de infraestrutura. O Sr. Cleonice questionou porque as vias de 16 m de largura foram suprimidas da lei e como ficará a conexão entre vias existentes e as novas. A Srta. Nilce falou que ao se executar novas vias nos prolongamentos das vias já existentes, os novos trechos deverão dar continuidade na largura já definida e que isso é previsto na proposta de lei. O Sr. Cleonice questionou se no caso de quadras e lotes a previsão de via de ligação para novos loteamentos seria com praça de retorno. A Srta. Nilce respondeu que nestes casos não seria necessário. O Sr. Cleonice também questionou porque foi ampliado o tamanho da praça de retorno. A Srta. Nilce respondeu que talvez possa ter havido um erro de interpretação da forma atual e que pode ser reavaliado o texto da proposta de lei. O Sr. Valmir questionou no artigo 26 como fica os pontos de embarque e desembarque e se seria na faixa de estacionamento ou em baias além da largura da via. A Srta. Nilce falou que as baias ficaram na faixa de estacionamento e que o ponto de ônibus fica na faixa de serviço, contudo, há várias soluções técnicas que vão estar no plano de mobilidade urbana. O Sr. Cleonice falou que a cota de equidade social é um instrumento importante, contudo, e em muitos casos torna-se sem finalidade, por exemplo, em loteamentos de alto padrão. E, que a testada igual não altera o valor final do lote. A Srta. Nilce falou que para formulação cota de equidade social foram consultados loteadores e corretores de imóveis, e que a precificação final dos lotes é dada pela infraestrutura instalada e que deve ser cobrada pelo m² do lote. E, complementou que a cota de equidade deve ser um instrumento complementar ao plano de habitação e que a formação de loteamentos de ZEIS não é a solução, pois, cria a segregação urbana. Também falou que inclusão gerada pela cota de equidade possibilita a maior integração cidade e a redução de problemas urbanos. O Sr. Valmir questionou como chegou-se a necessidade de 5% da áreas de lotes para cota de equidade social. A Srta. Nilce respondeu que foi feito um estudo em cima do atual plano de habitação do município e chegou-se a esta demanda para lotes que devem ser produzidos para interesse social. O Sr. Cleonice questionou se loteamento de alto padrão tem a necessidade do emprego da cota de equidade social. A Srta. Nilce falou que não há determinação do que é loteamento de alto, médio ou baixo padrão e que não há como não cobrar, pois, assim continuará havendo segregação e que objetivo é que as pessoas consigam comprar lotes em áreas com infraestrutura, bem como, a redução do valor em relação ao lote padrão seria pequena. A Srta. Nilce completou que os planos diretores atuais visam à redução das diferenças sociais de alguma maneira. A Srta. Nilce citou o exemplo da Rua Frederico Mayer, onde as habitações de padrão alto e baixo coexistindo de maneira harmônica e que isso sempre funcionou no local, complementou que Joaçaba não apresenta grandes diferenças de poder econômico em sua população, o que facilitaria a introdução da cota equidade social. O Sr. Gustavo comentou que cota de equidade abre a possibilidade do loteador fazer lotes com dimensões menores e vender por m² e não precisa fazer doações ao município. O Sr. Ricardo falou que é um

assunto novo e gerou muitos questionamentos dentro da comissão técnica, que os loteamentos das ZEIS e geram demanda de regularização de construções e maior demanda de infraestrutura. E, que entendeu que a mesclagem ao longo da cidade aproveita a infraestrutura e melhora questões de mobilidade urbana, contudo deve estar alinhada ao cadastro social. Falou que outra preocupação em relação à cota de equidade eram as faixas sanitárias que normalmente no município são feitas em fundos do lote devido à topografia da cidade. O Sr. Daurian questionou se será somente 5% da área dos lotes para equidade social e se isso será arredondado para cima. E, se os parâmetros de tamanho de lote sempre serão os mesmos da ZEIS. A Sra. Cleonice respondeu que sim em ambos os casos. O Sr. Cleonice comentou que a SIMAE tem responsabilidade de manutenção somente das faixas sanitárias instaladas em vias públicas e questionou quem é o responsável pela manutenção das faixas sanitárias nos fundos dos lotes. A Sra. Cleonice falou que fez contato com a SIMAE, contudo, eles não souberam informar quem é o responsável pela manutenção da vegetação e falaram que são responsáveis apenas pela tubulação, bem com, falaram que a faixa sanitária é a melhor solução para as demandas, pois, não ocorrem problemas entre vizinhos e ela facilita a manutenção. O Sr. Ricardo falou que a melhor solução é a responsabilidade por parte do poder público pela manutenção das faixas sanitárias. O Sr. Walmir completou que qualquer manutenção geralmente é realizada pela concessionária responsável. O Sr. Daurian falou que foi na SIMAE e que eles disseram que somente podem realizar manutenção em áreas públicas, deste modo, essas áreas devem ter acesso e serem públicas para que haja a manutenção da concessionária. Comentou que se estas faixas ficarem dentro dos lotes a concessionaria não poder fazer a manutenção e que esta questão dever ser regulamentada para não dar problemas futuros. A Sra. Cleonice falou que o tema ainda vai ser alinhado, pois, ainda não há uma conclusão sobre o tema. O Sr. Cleonice lembrou que faixa sanitária somente será utilizada em casos extremos em locais que não possibilitem outra solução. A Sra. Marlene complementou que o artigo 44, prevê que as faixas sanitárias deverão ter acesso por vias públicas e que isso resolve o problema de acesso. Contudo, o problema é constar da área do lote, o que impediria o proprietário de murar seu imóvel. A Sra. Cleonice falou que isso também vai ser alinhado e que é complicado que as faixas fiquem na área pertencente ao lote. O Sr. Cleonice questionou sobre as áreas públicas se não houver no loteamento uma área com declividade inferior a 20% para ser doada. A Sra. Marlene falou que não foi comentado na apresentação, contudo, a proposta de lei fala que se comprovada à inexistência de áreas com declividade inferior a 20%, poderão ser utilizadas em áreas com declividades maiores. O Sr. Cleonice falou que deve ser revista a fórmula de cálculo do caucionamento dos lotes para novos parcelamentos, pois, os cálculos atuais não atingem os valores adequados e não garantem o caucionamento. A Sra. Cleonice respondeu que isto também será revisto. O Sr. Ricardo falou que a solução para faixa sanitária poderia ter a previsão da doação de uma área com essa destinação, podendo estar contido dentro da doação da área institucional, pois, na lei vigente estas áreas contemplam também equipamentos urbanos. A Sra. Marlene concordou com solução da proposta pelo Sr. Ricardo para o acréscimo das faixas de serviços dentro do percentual doado para áreas institucionais. O Sr. Cleonice questionou sobre o desmembramento de áreas superiores a 6.000 m² quando os lotes já foram objeto de parcelamento anterior e tiverem doada a área para o poder público, se haveria a necessidade de uma nova doação. A Sra. Cleonice respondeu que não haverá uma nova cobrança sobre essas áreas, pois, já doaram o percentual exigido pelo município. O Sr. Ricardo acrescentou que deve ser deixado claro na lei a diferença da cobrança de áreas institucionais para desmembramentos frutos de loteamentos anteriores e dos gerados por glebas ainda não parceladas. E, também questionou em quais casos serão cobradas vias arteriais e se isto vai ser previsto no plano de mobilidade urbana. A Sra. Marlene falou que haverá um mapa de hierarquização viária que irá considerar as vias existentes no mapa de 2006 e existentes atualmente, citou um exemplo se houver o prolongamento de uma via com características arteriais, deverá continuar como arterial. E, falou que no plano de mobilidade urbana, haverá o traçado com a previsão de novas vias dentro do mapa de hierarquização viária. O Sr. Cleonice comentou que o prazo de reanálise de 90 dias é longo.

A **Sra. Cláudia** falou que este prazo pode ser revisto se necessário. O **Sr. Ricardo** também concordou que o prazo de 90 dias é extenso para a reanálise dos projetos, pois, é ele que faz o trabalho de análises de loteamentos e que poderia ser 30 dias. O **Sr. Jansen**, falou que no artigo 5º, inciso 10, a uma incoerência na lei devido ao termo “em detrimento” que pode considerado algo negativo para o entendimento do artigo. O **Sr. Gustavo** respondeu que isto pode ser alterado para melhor entendimento do texto. O **Sr. Jansen** discorreu também do artigo 34, parágrafo 2º, inciso I, deve ser revista à fórmula de cálculo da inclinação. E, que o artigo 44, as faixas sanitárias deverão estar contidas no projeto urbanístico e memorial descritivo, para que depois de averbada as matrículas não haja invasão destas áreas e para que seja documentada sua destinação. E, também solicitou a inclusão no conceito de áreas institucionais dos equipamentos urbanos. A **Sra. Cláudia** falou que estas situações serão revista dentro da lei. O **Sr. Gustavo** comentou sobre o artigo 62, inciso 4º, que fala sobre as fórmulas de cálculo das garantias loteamentos e que em seu entendimento considera confuso o texto deste artigo e que também ele pode ser ineficiente para cobrança do caucionamento. O **Sr. Gustavo** falou que isso vai ser reanalisado. O **Sr. Jansen** comentou que da forma atual vem funcionando, quando o loteador apresenta um cronograma físico-financeiro e disso é extraída a garantia do empreendimento. O **Sr. Gustavo** falou que isso pode ser mantido e que vai ser analisado. O **Sr. Vagner** comentou que o artigo 70 dá margens para várias interpretações. O **Sr. Gustavo** respondeu que ela já está sendo analisada, devido às solicitações anteriores para mudança de texto. O **Sr. Vagner** solicitou as gravações das reuniões anteriores e os documentos com as mudanças já na proposta de lei. O **Sr. Gustavo** falou que às gravações serão disponibilizadas e a **Sra. Cláudia** complementou que os materiais com as alterações ainda não foram finalizadas devido quantidade e complexidade dos serviços e que tudo será disponibilizado antes de uma nova reunião. O **Sr. Vagner** solicitou a definição da data de uma nova reunião com antecedência. O **Sr. Michel** falou que seria interessante a criação de versões de documentos para que não haja divergências. O **Sr. Gustavo** questionou o artigo 81, parágrafo 2º que proibia o desmembramento de lotes fruto de desmembramentos anteriores. O **Sr. Gustavo** respondeu que essa solicitação já foi acatada. O **Sr. Jansen** falou que surgiu uma indefinição de qual será o tipo de pavimento cobrado nos novos parcelamentos, tanto na via como na calçada. A **Sra. Cláudia** falou que isto também será fruto de reanálise. O **Sr. Gustavo** deu por encerrada a reunião após não haver novos questionamentos. O presente documento segue assinada por mim, Supervisora de Atuação Governamental, **Sra. Cláudia Arnan**, dezoito de junho de dois mil e vinte.

CLÁUDIA ARNAN
Supervisora de Atuação Governamental do
GRUPO ARNAN

MICHEL ANILA
Secretário Municipal de Desenvolvimento e
Inovação da Prefeitura de Jopote

GUSTAVO BRACONDES
Supervisor de Atuação Governamental do
GRUPO ARNAN

RICARDO FELIPE BRACONDES
Engenheiro Civil da
Prefeitura de Jopote