

ATA DA REUNIÃO COM COMISSÃO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JOAÇABA

No dia dois de junho de dois mil e vinte, reuniram-se via web conferência a comissão geral de revisão do Plano Diretor do município juntamente com os técnicos do CINCATARINA a *Sra. Gláucia Assari*, *Sra. Stella Stefane Silveira*, *Sr. Gustavo Marcendes* e o *Sr. Luis Felipe Fontenauer*. A vigente ata destaca os principais pontos alterados nas leis do plano diretor, lei de uso e ocupação do solo, parcelamento do solo. O *Sr. Gustavo* deu início a reunião enfatizando que a apresentação para comissão geral seria restrita sobre as alterações e assim abrindo para contribuições antes do término da revisão da lei, passando a palavra para a *Sra. Gláucia*. A *Sra. Gláucia* deu início a apresentação abordando os princípios utilizados para a revisão do plano diretor, sendo os objetivos de desenvolvimento sustentável, e a nova agenda urbana, lembrou a comissão de como ocorreu o processo de revisão do Plano Diretor, e deu início a apresentação da lei nº 137/2007, citando os objetivos principais do plano, os princípios gerais de política urbana acrescentados, sendo o desenvolvimento e inovação e o desenvolvimento rural, as políticas de desenvolvimento territorial, e em relação a estruturação espacial e o saneamento ambiental. Dando prosseguimento a apresentação a *Sra. Gláucia* denotou o sistema descentralizado de planejamento e gestão democrática territorial, explicando que uma das formas de participação popular ocorre através do Conselho de Desenvolvimento Municipal atuante no presente momento, e que passará a ser denominado Conselho da Cidade, atendendo a resolução 25 do CONCIDADES, mantendo o caráter de propor, avaliar e validar políticas para o desenvolvimento sustentável. A *Sra. Gláucia* relatou a criação do fundo municipal de desenvolvimento urbano, que visará captar recursos para aplicação especialmente na execução de obras de infraestrutura urbana, explicando a todos de onde advém os recursos para tal fim. Além disso, explanou sobre os instrumentos urbanísticos acrescentados na lei como o direito de preempção e a cota de equidade social que finalizando assim a apresentação da revisão da lei nº 137/2007 abrindo aos presentes para colocações. A *Sra. Gláucia* leu o questionamento do Sr. Daurian Paludo, onde disse que os valores dos lotes não irão sofrer alterações se a testada for de 12,00m, pois o valor do lote é em função da infraestrutura, dizendo ainda que o efeito urbanístico será alcançado, mas financeiramente não será viável. A *Sra. Gláucia* colocou sua consideração dizendo que pode ser repensado, mas os lotes devem estar inseridos nos novos loteamentos de forma harmônica para que não se perceba a diferença de um lote para outro. *Sr. Daurian* expôs ainda que da forma que está proposto não terá o efeito desejado, devido os melhores lotes ficarem destinados para a cota de equidade social e solicitou a revisão da testada e inclinação máxima. A *Sra. Gláucia* colocou que será

Inovação e Modernização na Gestão Pública

novamente discutido com a comissão e a equipe técnica. O Sr. Ricardo Massignani solicitou a palavra para esclarecer o comentário via chat do Sr. Valnei, onde comentou que estaria estimulando a segregação social, sendo que o Sr. Ricardo discorda da colocação, pois a cota da equidade social evitará a criação de loteamentos social em pontos de periferia da cidade. O Sr. Daurian acrescentou dizendo que acha importante a cota de equidade social, mas tem que se tomar cuidado em quais zonas serão implantadas, para que não seja em regiões valorizadas tornando inviável a compra dos lotes para as pessoas que necessitem o benefício da cota de equidade social. Com a palavra o Sr. Luiz Felipe solicitou aos empreendedores presentes, se os mesmos poderiam contribuir com o estudo de viabilidade econômica de empreendimentos, para que possa ser estudado juntamente com a revisão do plano diretor de forma que não prejudique os empreendedores, sendo que o Sr. Daurian se prontificou a contribuir com o estudo. O Sr. Daurian acrescentou ainda que a área mínima prevista na revisão do plano irá aumentar para quatrocentos e cinquenta metros pois a maioria dos lotes tem inclinação acima de quinze por cento, sendo assim iria encarecer os lotes, e conseqüentemente será inviável. A Sra. Carrossa esclareceu que o objetivo do aumento na área mínima de alguns lotes virá para atender quesitos como permeabilidade, afastamentos, recuos, insolação e acessos possibilitando edificações de melhor qualidade. O Sr. Valnei finalizou fez a sua contribuição dizendo que estipulando área mínima do lote na nova revisão será inviável para o empreendedor na construção de novos loteamentos. A Sra. Carrossa solicitou se havia mais alguma contribuição, e não havendo deu continuidade a apresentação seguindo com a lei de uso e ocupação do solo. Apresentou o macrozoneamento municipal explicando o que são as macrozonas, mostrando no mapa a macrozona rural e urbana, dando prosseguimento na explicação do zoneamento. A Sra. Carrossa estendeu sua apresentação explicando os objetivos da macrozona rural e a zona rural de desenvolvimento inserida na macrozona rural, após elucidou os objetivos da macrozona urbana, como ocorreu as delimitações do zoneamento, as zonas e os corredores propostos, sendo que apresentou em paralelo com as zonas vigentes. No momento que a Sra. Carrossa estava apresentando a Zona Mista Central e os Corredores de Comércio e Serviço, o Sr. Valnei solicitou a palavra pedindo se a fachada ativa é opcional ou compulsória, dizendo que o incentivo proposto para a fachada ativa é ineficaz. A Sra. Carrossa colocou que o objetivo é que a fachada ativa seja obrigatória apenas nos corredores e o incentivo em toda a zona mista central. O Sr. Daurian alegou que a fachada ativa é obrigatória na zona mista devido a nova proposta ter recuo frontal de um metro e meio e na torre passará a ter recuo frontal de três metros, alegando que há várias edificações consolidadas na área central e se as novas edificações tiverem que ser recuadas do alinhamento frontal será inviabilizado todos os terrenos centrais. A Sra. Carrossa expôs que este recuo frontal se faz necessário para existir consonância com o plano de mobilidade

Inovação e Modernização na Gestão Pública

urbana do município, para a colocação dos paraciclos, e os recuos frontais podem ser utilizados com mobiliário móvel, além de permitir ventilação e insolação adequada. O Sr. Valmir expôs sua colocação dizendo que na área central não deve ser solicitado recuo frontal por ser área consolidada, e que então deverá ser solicitado apenas nas áreas não tão adensadas. O Sr. Ricardo solicitou a palavra esclarecendo que a zona central é onde a vida urbana vem acontecendo, e não deve ser esquecida porque já esta consolidada e não vê problemas ao empreendedor ou um agravo urbanístico se existir o recuo frontal de um metro e meio, pois poderá aproveitar com mobiliários e acessos e terá uma área de transição da calçada para o empreendimento, vendo como forma de valorização da edificação. O Sr. Gaetano colocou que não vê necessidade de alteração na lei vigente em relação ao recuo frontal na área central. O Sr. Gaetano fez uso da palavra solicitando a Sr. Cleonice que desse continuidade a apresentação para manter a organização e no término deixaria aberto a perguntas e colocações. A Sr. Cleonice deu continuidade apresentando os parâmetros para as zonas predominante residenciais um, dois e três, explicando que estas zonas tiveram acréscimo tanto ao norte quanto ao sul, levando em consideração os loteamentos em processo de licenciamento. A Sr. Stella acrescentou dizendo que os Corredores de Comércio e Serviço estão inseridos dentro das zonas que a Sr. Cleonice apresentou e que o gabarito dos corredores seria maior que os das zonas. O Sr. James Main questionou sobre o zoneamento residencial onde o índice de aproveitamento mudou drasticamente na nova proposta e pediu explicação de como foi chego a esses índices de aproveitamento. O Sr. Valmir tomou a palavra perguntando para a equipe técnica do CINCATARINA qual o estudo que embasou a ter tomado esta decisão. O Sr. Gaetano também expôs sua reprovação aos índices de aproveitamento apresentados. Novamente com a palavra o Sr. Valmir acrescentou que os índices de aproveitamento estão exagerados e pediu mais tempo para que seja discutido com a classe empresarial. Com a palavra a Sr. Cleonice lembrou que o processo de construção do plano diretor já vem acontecendo a um certo tempo, e se colocou a disposição para ouvir as contribuições, mas pediu para que sejam precisas e documentadas e sanou as dúvidas questionadas. O Sr. James colocou que há ruas no município que tem dimensão de três metros e meio como a Rua Martin Berkmilller e que o zoneamento proposto teria um gabarito muito alto para ruas com essa dimensão. O Sr. Michael acrescentou falando que deverá ser revisto o zoneamento nestas ruas, pois na data de ontem havia conversado com o Sr. James, mas não teria repassado para a equipe técnica do CINCATARINA ainda. A Sr. Cleonice continuou a apresentação explicando a zona ambiental vigente que se pretende na nova proposta passar para zona de expansão possibilitando lotes de mil metros com testada de vinte metros viabilizando propriedades menores dentro do perímetro urbano. Em seguida apresentou a zona de desenvolvimento vigente e a proposta, ilustrou a zona empresarial consolidada e zona de fabricação e indústria proposta que se

Inovação e Modernização na Gestão Pública

pretende substituir as zonas industriais vigentes. O Sr. Gustavo solicitou para que os presentes apresentassem seus apontamentos até na próxima sexta-feira para que pudessem marcar nova reunião para discutir mais precisamente cada uma das leis, sendo dividida em três partes para poder discutir todas as leis, solicitando se todos estavam de acordo. O Sr. Gustavo fez sua colocação achando que seria burocrático se ocorresse de forma escrita todas as dúvidas e colocações. O Sr. Walter também colocou que de forma verbal seria mais fácil sanar as dúvidas. O Sr. Walter contribui que houve falha nas entidades que participaram da comissão técnica que não levaram informações com mais tempo aos seus membros, pediu então que a Sra. Cláudia continuassem com a apresentação e que na semana seguinte pudessem marcar mais reuniões para que fossem sanadas todas as dúvidas. O Sr. Ricardo acrescentou dizendo que sempre ficou aberto a participação das entidades, possibilitando os membros a participar e contribuir, e colocou ainda que as pontuações devem ser mais concisas para que todos cheguem em um objetivo comum para o plano diretor. Com a palavra a Sra. Cláudia retomou a apresentação salientando as zonas com restrições ocupacionais, conforme áreas de risco hidrológico, áreas de preservação do patrimônio cultural, áreas com restrição de declividade. O Sr. Gustavo perguntou como foi feito o levantamento dessas restrições e foi respondido pelo Sr. Ricardo. A Sra. Cláudia deu prosseguimento esclarecendo sobre os instrumentos urbanísticos propostos na revisão do plano diretor, como a inserção da fachada ativa e fruição pública. Esta última deve ser regulamentada em legislação específica. O Sr. Walter acrescentou que deveria ser parte da lei e foi esclarecido pelo Sr. Gustavo. O Sr. Ricardo fez a leitura do apontamento do Sr. Theo Cassio que questiona se a fruição pública é obrigatória e se deve partir do proprietário, sendo que o Sr. Ricardo comentou que deverá ser debatido essa questão e regulamentado. O Sr. Gustavo acrescentou dizendo que é uma diretriz que tem que estar no plano diretor para que futuramente seja regulamentado em legislação específica, para que possa ser aplicado. A Sra. Cláudia continuou discorrendo com a proposta de uso e ocupação do solo, explicando a classificação dos usos que a proposta é a utilização da tabela do CNAE que ficara disposta a população para consulta das atividades permitidas para cada área, prosseguindo com a apresentação do estudo de impacto de vizinhança e estudo de impacto de tráfego, e discorreu os parâmetros urbanísticos incluídos na legislação. A Sra. Cláudia solicitou aos presentes a possibilidade de deixar a lei de parcelamento do solo para outra reunião pelo fato de ter sido extensa a reunião, sendo que todos ficaram de acordo. Por fim, o Sr. Walter solicitou sobre mais informações das restrições de helipontos, onde o Sr. Gustavo repassou a legislação específica para o mesmo, e informou que será divulgado as novas datas para as reuniões e deu por finalizada a presente reunião. A presente ata segue assinada por mim, supervisora de atuação governamental, Clarissa

Inovação e Modernização na Gestão Pública

Anrain, bem como pelo supervisor de atuação governamental Sr. Gustavo Marcondes e pelo Secretário de Desenvolvimento Econômico e Inovação da Prefeitura Joaçaba, dois de junho de dois mil e vinte.

CLÁSSIA ANRAIN
Supervisor de Atuação Governamental do
CINCATARINA.

GUSTAVO MARCONDES
Supervisor de Atuação Governamental do
CINCATARINA.

MICHEL CARLESSO PAULA
Secretário de Desenvolvimento
Econômico e Inovação da Prefeitura Joaçaba.

Inovação e Modernização na Gestão Pública