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

No dia vinte de maio de dois mil e vinte e um, às dezoito horas e quinze minutos, no Polo de Inovação Vale do Rio do Peixe – INOVALE, foi realizada a reunião com a comissão geral do Plano Diretor de Joaçaba, contando com a presença de 13 (treze) membros da comissão geral sendo destes 12 (doze) votantes, e a presença de 02 (dois) membros da equipe técnica do CINCATARINA, para debater a respeito das emendas da minuta de lei de uso e ocupação do solo. O [illegible] deu início a reunião citando que serão analisadas as emendas da pauta, começando pela da [illegible] que solicita alteração de gabarito máximo para dois pavimentos nos bairros Boa vista e Monte Belo. O [illegible] explanou que a tratativa da solicitação é similar as emendas propostas de outros locais como o bairro Flor da Serra e que pode ser analisada em conjunto; o mesmo ocorre com as solicitações de alteração de gabarito para dois pavimentos no bairro jardim alvorada, das emendas lidas em sequência, do [illegible] e [illegible] e [illegible]. Onde, os membros acordaram que estas emendas serão discutidas na próxima reunião. As emendas do [illegible] e da [illegible] também solicita a alteração dos parâmetros urbanísticos do bairro para: taxa de permeabilidade de 12%, taxa de ocupação de 70% e coeficiente de aproveitamento de 2,4%, onde a emenda da [illegible] também cita a alteração do c.a para 2,4%. A [illegible] menciona que na área do Jardim Alvorada tanto nos parâmetros vigentes quanto na proposta, o c.a é de 1,2, falou também que a t.p vigente é de 12% e na proposta é de 28%, sendo a t.o vigente de 60% no qual foi mantido na proposta e que a emenda solicita elevar para 70%. Foi discutido coletivamente a viabilidade dos índices propostos. O [illegible] discorreu que a alteração de índices proposta vai possibilitar índices maiores na ZR3 do que os da ZR2, e que também é complicado fazer alterações na t.p especialmente por questões de drenagem do bairro, além de disso, não é condizente com a proposta de manutenção de edificações de 2 pavimentos com os índices dispostos. Foi comentado que a emenda não apresentou justificativas técnicas para as propostas dos índices. Também sugerido que nestes bairros o gabarito fosse elevado para 3 pavimentos, pois na lei vigente já há esta previsão com a permissão de mezaninos e que a previsão de somente dois pavimentos é restritiva para os projetistas e proprietários dos imóveis. O [illegible] sugeriu para não se limitar aos 2 pavimentos, houvesse a possibilidade de aumento para 3 ou 4 pavimentos, desde que exigido um estudo de impacto de vizinhança, justificando que algumas vezes o sombreamento causado por uma edificação de 2 pavimentos na divisa é maior que uma edificação com mais pavimentos de maior recuo. O [illegible] solicitou a retomada do tema das emendas em votação. Foi discutido se as emendas propostas seriam tema de votação ou deviam aguardar a votação e discussão da tabela de índices, do gabarito e discussão de criação de uma nova zona. O [illegible] sugeriu que em primeiro momento fosse definido este novo zoneamento para posterior definição de índices. O [illegible] mediante a situação discorreu que as emendas

serão votadas na próxima reunião. E, prosseguiu para a emenda [redacted] que solicita gabarito livre para as ruas: Rua Antônio Nunes Varela, Rua Adair Espada, Rua Celso Brás de Carli e Rua Firmo Bernardi entre outras. Foi comentado que a Rua Adair Espada não possui estrutura para suportar edificações de gabarito livre, pois, não possui nem mesmo espaço para calçada e que a maior parte das ruas citadas na emenda estão situada nos corredores da proposta com gabarito delimitados. Após, o [redacted] colocou a emenda em votação, sendo recusada por 11 votantes contra 1 abstenção. O [redacted] passou então para próxima emenda, sendo esta do [redacted] que considera os parâmetros da ZPR2 restritivos, porém, a emenda não cita a proposta de novos parâmetros. A emenda foi colocada em discussão, sendo mencionado que o proponente foi convidado para esclarecimentos quanto a emenda, porém, o mesmo não se fez presente, sendo a emenda invalidada pela comissão, devido à falta de clareza e justificativa da solicitação. Seguindo para a próxima emenda, o [redacted] apresentou uma emenda protocolada na audiência pública referente a empresa Alínea Participações Eireli que solicita em expansão da ZRP3 até área demarcada no material enviado, além disso, sua alteração para viabilizar lotes a partir de 250 m² com frente/testada de 10 m. O [redacted] explicou que a proposta da empresa seria nos lotes nas margens da rodovia, com o intuito de criar lotes comerciais e de serviço e no interior do projeto, após o córrego existente na gleba, criar lotes residenciais, conforme foi exposto em ilustração apresentada à comissão. O [redacted] continuou a leitura da emenda, sendo solicitado que "na hipótese de não atendimento da primeira proposta, quanto aos parâmetros urbanísticos, é sugerido outras alternativas para análise, sendo: lotes a partir de 250 m² com frente/testada de 10 m; ou lotes a partir de 300 m² com frente/testada de 10 m; ou ainda, lotes a partir de 250 m² com frente/testada de 12 m". Após amplo debate quanto as solicitações da emenda, o Sr. Volnei Volpato solicita explicação sobre a criação da ZDE, onde a [redacted] explicou os motivos para criação da ZDE, sendo a necessidade e demandas por ampliação de áreas com prioridade de prestações de serviços que geram fluxo de rodovias e sua localização se dá pela facilidade de deslocamento geradas pela BR-282. E, seguiu-se a discussão sobre a emenda, havendo o questionamento sobre zonas específicas para interesse social e se isso seria a proposta da empresa, contudo, foi citado que o interesse da empresa é o loteamento convencional e não de interesse social como havia sido entendido na audiência pública, tanto que a [redacted] citou que houve solicitação de alteração da ZPR3 e não para ZEIS. O [redacted] surgiu que a ZDE se delimite até a Rua Orestes Ferri e que a partir dela se delimite a ZPR3, que atualmente na proposta pertence a ZDE. Foi desenhado brevemente pela equipe do CINCATARINA como ficaria a delimitação das zonas discutida pela comissão. O [redacted] falou que a proposta da comissão não seria a validação total da emenda ou invalidação e, sim elaboração de uma emenda dada pela própria comissão, estendendo a ZPR3 sobre ZDE até a Rua Orestes Ferri, conforme demostrado no modelo desenhado pelo CINCATARINA. Seguiu discutindo as questões da delimitação das zonas e o efetivo aproveitamento das áreas em relação as condicionantes físicas da área (declividade e APP do córrego). Por fim, a alteração da emenda proposta foi colocada em votação,

sendo aprovada por unanimidade. Seguiu-se analisando as outras proposições dadas na emenda da empresa Alínea, sendo a discussão de alteração dos parâmetros da ZPR3 ou criação de uma zona específica para o local conforme apresentado como alternativa. Foram analisados os parâmetros das legislações estadual e federal de parcelamento do solo, quanto ao tamanho mínimo dos lotes e testadas, sendo discutido a possibilidade de redução dos tamanhos dos lotes mínimos para a área. A Srta. Stella mencionou que já houve uma flexibilização do tamanho dos lotes da zona para 360 m² e anteriormente a área pertencia a Zona Agropecuária. Seguindo no assunto, o relembrou que a defesa da empresa pela redução do tamanho dos lotes na audiência, seria que as famílias estão reduzindo número pessoas e não querem mais lotes tão grandes, contudo, discorreu que não vê justificativa técnica e urbanística nisto. Depois de vários debates sobre o tema, os membros da comissão decidiram em suspender a votação do tema, deixando para ser analisado posteriormente junto a tabela de parâmetros urbanísticos. Após, o relatou a emenda sugerida pela empresa Pedreira Joaçaba na qual solicita que o seu terreno seja englobado totalmente na ZPR3 (não sendo dividido entre ZE e ZPR3 como está na proposta). O comentou sobre a falta de especificidade de usos na ZE e recordou que havia sugerido índices específicos para a finalidade de cada tipo de parcelamento que irá ser realizado na ZE (residencial, industrial, etc.) e que do modo que está proposto poucos irão parcelar estas áreas. A falou que as áreas pertencentes a ZE foram reduzidas consideravelmente comparadas a da vigência denominada como “ZA”, incluindo seus parâmetros, que antes tinha lote de 10.000m² passando para 1.000 m² e que eram confrontantes com a zona rural com características similares. Neste sentido, o comentou que ideia é utilizar e adensar as regiões já consolidadas e com vazios urbanos e que a redução dos lotes proposta para a ZE já foi uma flexibilização discutida. O falou das dificuldades do setor imobiliário e que o período de revisão de 10 anos é muito extenso para as demandas deste setor, sendo a possibilidade de definir os usos da zona de expansão uma facilitação ao desenvolvimento, citando exemplo de demora para aprovação de seus loteamentos na cidade. O comentou que a cidade deve ser pensada com um todo e que entende o posicionamento do como loteador. O falou que a ZE deveria ser como uma célula tronco, citando que se houver um loteamento na ZE (residencial, industrial, etc.) este deve ser adaptado a sua finalidade e devem ser flexíveis, desde que atendam as questões de infraestrutura, mobilidade, dentre outros, que possibilitem a expansão da cidade e citou que muitos urbanistas têm a ideia de adensamento, contudo, acredita que isso não funciona. Discorreu que a solução é a criação de zoneamentos mistos e soluções para problemas de mobilidade. Os e retomaram ao tema de definição usos para a ZE, defendendo que os loteadores instalam a infraestrutura e que atualmente os novos loteamentos instalados apresentam grande procura da população e maior parte de seus lotes já estão ocupados. A voltou demostrar as áreas propostas para a ZE e discorreu sobre o avanço de outras zonas que pertencia a zonas com ZA na lei vigente. O tema foi discutido coletivamente, sendo apresentado sugestões para a expansão da cidade, como a levar órgão

municipais para regiões novas, como outras cidades fizeram. O [redacted] e a [redacted], explicaram as finalidades e objetivos da ZE, como sendo uma transição e contenção entre a zona urbana e zona rural, bem como, recordaram que o local ainda possui características rurais, mesmo sendo dentro do perímetro urbano e que a proposta visa uma ocupação gradual da área e não radical para o local. O [redacted], recordou que tanto a emenda da Pedreira, quanto a emenda da família Piran, que seriam discutidas na presente reunião tratam de questões que envolvem a ZE e alternância de zoneamento. A comissão acordou na suspensão da discussão destas emendas na presente reunião, para sua discussão na próxima reunião da comissão junto a tabela de índices urbanísticos. O [redacted] destacou que estavam encerrados os debates da noite, com isso deu-se fim a reunião.

VOTAÇÃO

Instituição	Situação	Nome	Presença	Emenda - Jacqueline Andrea Zago Assumpção, Maxuel Miqueloto e Alessandra Miqueloto	Emenda - Sandra Andréia Stefanes)		Emenda - Silvio Fiedler	Emenda – Alínea Participações Eireli, com alteração proposta pela comissão		Emenda – Alínea Participações Eireli, para alteração do tamanho do lote e testada da ZPR3 ou criação de uma ZPR"X"	Emenda - Pedreira Joaçaba	Emenda – Família Piran
				Suspensa	A favor	Contra	Invalidada	A favor	Contra	Suspensa	Suspensa	Suspensa
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação	Titular		Presente	-	-	-	IN	-	-	-	-	-
	Suplente		Ausente				IN					
	Titular		Presente	SP	X		IN	X		SP	SP	SP
	Suplente		Ausente				IN					
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura	Titular		Presente	SP	X		IN	X		SP	SP	SP
	Suplente		Ausente				IN					
Câmara Municipal de Vereadores de Joaçaba	Titular		Ausente				IN					
	Suplente		Ausente				IN					
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB	Titular		Presente	SP	X		IN	X		SP	SP	SP
	Suplente		Ausente				IN					
Conselho Regional de Engenharia - CREA	Titular		Presente	SP	X		IN	X		SP	SP	SP
	Suplente		Presente	-	-	-	IN	-	-	-	-	-

Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Presente**	**SP**	**X**		**IN**	**X**		**SP**	**SP**	**SP**
Associação dos Engenheiros Civis do Meio Oeste de Santa Catarina - AENCIMOC	Titular		**Presente**	**SP**	**X**		**IN**	**X**		**SP**	**SP**	**SP**
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Universidade do Oeste Catarinense - UNOESC	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Presente**	**SP**	**X**		**IN**	**X**		**SP**	**SP**	**SP**
Representantes da Associação de Moradores	Interior 1		**Ausente**				**IN**					
	Interior 2		**Ausente**				**IN**					
Representantes da Associação de Moradores	Zona 1		**Ausente**				**IN**					
	Zona 2		**Ausente**				**IN**					
	Zona 3		**Ausente**				**IN**					
	Zona 4		**Ausente**				**IN**					
Associação Comercial e Industrial do Oeste Catarinense - ACIOC	Titular		**Presente**	**SP**	**X**		**IN**	**X**		**SP**	**SP**	**SP**
	Suplente		**Presente**	**-**	**-**	**-**	**IN**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Câmara dos Dirigentes Lojistas - CDL	Titular		**Presente**	**SP**	**X**		**IN**	**X**		**SP**	**SP**	**SP**
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Sindicato dos Servidores Públicos	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Ausente**				**IN**					

Municipais de Joaçaba - SITESPM												
Sindicato dos Empregados no Comércio e em Empresas de Serviços Contábeis	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Sindicato dos Contabilistas - SINDCONT	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Presente**	**SP**	X		**IN**	X		**SP**	**SP**	**SP**
Rotary Club Joaçaba	Titular		**Presente**	**SP**	X		**IN**	X		**SP**	**SP**	**SP**
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Lions Clube de Joaçaba e Joaçaba-Cruzeiro	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais - APAE	Titular		**Presente**	**SP**		**AB**	**IN**		**AB**	**SP**	**SP**	**SP**
	Suplente		**Ausente**				**IN**					
Associação Regional dos Atletas com Deficiência - ARAD	Titular		**Ausente**				**IN**					
	Suplente		**Ausente**				**IN**					