

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

No dia vinte e sete 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 15 (quinze) 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 Sr. Ricardo deu início a reunião, destacando a participação online do Sr. Daurian.

O Sr. Ricardo falou que a pauta da reunião seria a tabela de parâmetros urbanísticos e posteriormente a discussão do zoneamento. A Sr. Daurian

iniciou destacando que houve quatro emendas referentes a tabela, e elas contém as mesmas propostas de alterações, sendo os solicitantes: Sr. Ricardo e o grupo composto por Sr. Daurian e Sr. Ricardo.

As solicitações de alterações foram apresentadas separadamente conforme as zonas propostas, e para a facilitação das análises da comissão, a Sr. Daurian dispôs em conjunto com as solicitações de alteração, os parâmetros da proposta. Iniciou-se elencando as solicitações da Zona Mista Central – ZMC, (conforme figura I) Posteriormente, foram abertos os debates.


O Sr. Daurian falou que as alterações propostas para ZMC, tem objetivo de manter os parâmetros da Zona Central - ZC da lei vigente, havendo acréscimo da possibilidade de uso de fachada ativa. A Sr. Daurian explicou que na proposta, o recuo de 1,50 m é para a requalificação urbana das vias existentes, com possibilidade de alargamento para passeios/calçadas e instalações de infraestruturas. O Sr. Ricardo também explicou a importância destes espaços (recuo) para a mobilidade urbana, implantação de equipamentos urbanos, paisagismo e arborização urbana e sua conectividade com o plano de mobilidade urbana. O Sr. Ricardo falou que a proposta é mais restritiva que a lei vigente, questionou se haverá compensação ao se utilizar o espaço do terreno particular para a ampliação dos passeios e que também entende que se deveria demarcar quais ruas deveriam se aplicar o uso da fachada ativa e que não acredita que a proposta irá funcionar. O Sr. Ricardo complementou falando que a proposta é muito ampla na zona, citou que a Rua Getúlio Vargas poderia ser demarcado o uso do instrumento, falou ainda que implantação vai ser difícil na área central, pois, já é consolidada com poucos lotes vagos e que grande parte das construções já são feitas no alinhamento do frontal, sendo difícil alguém recuar 1,50 m para a instalação de um ponto de ônibus em frente sua edificação, além disso, acredita que o instrumento funcionaria se fosse aplicado por zona. O Sr. Ricardo explicou que para a instalação de um ponto de ônibus em uma área privada há indenização ao proprietário e que apesar da área central estar consolidada acredita que com o tempo o recuo de 1,50 m auxiliara a abertura das vias e que o plano é para 10 anos, e neste alargamento poderá se instalar mesas e equipamentos e que a instalação de equipamentos urbanos nestes locais irá ser negociado com os proprietários. O Sr. Ricardo complementou falando que qualquer intervenção urbana em espaço privado tem

alguma contrapartida ou indenização ao proprietário, destacou ainda que nem toda a intervenção será feita pelo poder público, e citou exemplos de paisagismo e implantação de bicicletários que podem ser feitos pelo proprietário, os quais agregam e valorizam os imóveis, além de funcionarem como uma transição entre a edificação e os passeios, sendo espaços que podem ser destinados à mesas, deck e visualização de vitrines de lojas. O [redacted] falou ser polêmico o recuo de 1,50 m e que isso interfere com o empreendimento e, que entende sua necessidade, contudo, deve-se haver um índice de indenização ao proprietário, pois, o espaço do térreo é o mais valorizado, além disso, compreende este espaço com uma transição entre o público e o privado, e que dependerá do projetista tornar este espaço atrativo. O [redacted] falou que o uso destes espaços é complexo, pois, não se sabe se a finalidade vai ser pública ou privada e entende que se deve haver uma compensação positiva ao empreendedor, pois, em determinados locais não se haverá interesse público e deste modo, os locais devem ser utilizados conforme o interesse do empreendedor. O [redacted] sugeriu que se fosse implantado o recuo frontal no térreo, houvesse a possibilidade dos demais pavimentos estarem no alinhamento do terreno, com o uso de pilotis e citou o exemplo de Curitiba onde há edifícios implantados deste modo. O [redacted] complementou citando exemplo de edifícios que possuem este tipo de recuo já implantados próximo a igreja matriz. O [redacted] falou que a proposta de emenda elaborada está vinculada ao uso da fachada ativa, e que entende que se deve dar algum retorno ao empreendedor para sua implantação, também falou que há muitos terrenos que estão próximos aos rios e, com isso, já perdem área útil para doação e que o afastamento do recuo deve ser opcional, além disso, discorreu que deve-se estudar em quais ruas devem ser implantadas os recuos de 1,50 m. A [redacted] explicou o que é fachada ativa e que seu objetivo é o aumento da permeabilidade visual no térreo e a integração entre a área interna com a área externa da edificação, e que não está vinculada com o recuo frontal. Onde o instrumento foi votado anteriormente por essa comissão, sendo não obrigatório, passando a ser apenas incentivado, com ganho de aumento da taxa de ocupação ou redução da taxa de permeabilidade, além disso, entende que o recuo de 1,50 m valoriza a edificação e melhora questões da mobilidade urbana da cidade, já que foi verificado que as calçadas de Joaçaba são estreitas, sendo recuo de 1,50 m uma alternativa para requalificação urbana e incentivo da permanência das pessoas, com a utilização destes espaços, resultando no desenvolvimento socioeconômico local, pois circulação e permanência de pedestres valoriza o local. O [redacted] citou duas questões, sendo primeira que se houver a obrigação do recuo de 1,50 m não será mais obrigatório o uso de marquises, pois, na lei estão vinculadas a construções no alinhamento e a segunda questionou com irá ficar a situação das rampas de acesso de veículos, se vão iniciar após o recuo ou no alinhamento, mencionando que a dificuldade para as rampas se relaciona aos lotes do município terem dimensões reduzidas e à questões de declividade, falou que em muitos lotes será inviabilizado a construção e indagou se o recuo será somente construtivo ou as rampas também deverão atender ele. Além disso, questionou a obrigatoriedade da central de lixo, central de gás, questões do Corpo de Bombeiros e falou isso deve ser especificado na lei para que não haja

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 Centro
Florianópolis/Estado de Santa Catarina – CEP 88.070-800
Telefone: (48) 3380 1620

 **Central Executiva do CINCATARINA**
Rua Nereu Ramos, 781, 1º Andar, Sala 01, Centro
Fralburgo/Estado de Santa Catarina – CEP 89.580-000
Telefone: (48) 3380 1621

problemas na hora da análise de projeto. A [REDACTED] elucidou que estas questões estão esclarecidas no Código de Edificações e que se pode utilizar o recuo para instalação destas centrais. O [REDACTED] falou que entende que estes espaços não terão finalidade, pois, não vão estar conectados e se criará diversos vazios em frente aos lotes, além disso, discorreu que se deve especificar as ruas que os uso do recuo frontal será obrigatório. O [REDACTED] questionou se as rampas vão iniciar após o recuo ou no alinhamento do terreno e citou questões que restringem o espaço útil das construções (APP, normas do corpo de bombeiros etc.) e mencionou que entende que é inviável a construção de edifícios residenciais no centro de Joaçaba. O [REDACTED] voltou a citar que entende a necessidade compensações e que compreende as colocações do [REDACTED] bem como, a necessidade de implantação dos recuos para remodelação urbana no centro da cidade. O [REDACTED] falou que não foram discutidas soluções e que dever ser dados incentivos. O [REDACTED] discordou do apontamento que os lotes da ZMC, são essencialmente pequenos, falando e demonstrando através do aerofotogramétrico do município vinculado ao cadastro de lotes, que há uma grande diversidade de tamanhos de lotes no centro de Joaçaba e que há terrenos grandes, além disso, entende que somente haverá ganhos para cidade como uso de recuo de 1,50 m, ainda, discordou da colocação do [REDACTED] que no centro não é viável a construção de edifícios residenciais, pois, isso vai contra o uso misto que vem se propondo até o momento e não auxilia nas questões de mobilidade urbana, além disso, falou que o emprego do recuo irá valorizar as salas comerciais sendo em benefício aos empreendedores, além do mais o recuo auxiliaria a solucionar questões de acessibilidade nas edificações. E, quanto a rampa de acesso de veículos falou-se que normalmente já são projetadas recuadas, devido a elevação dos portões que não devem ser projetadas sobre os passeios e que não vê problema de rampas de subsolo estejam neste recuo, bem como, as centrais de gás e lixo que já são permitidas pelo Código de Edificações e que tudo dependerá do projeto. O [REDACTED] questionou como ficam os lotes de esquina, foi respondido que por se tratar de duas fachadas com contato para vias, consequentemente, deverão respeitar os recuos. O [REDACTED] questionou se poderá ser feito pilar no recuo, pois, quando há pilar sempre é necessário recuar a edificação, se as divisas deverão ser muradas e ainda se este recuo vai ser cobrado em terrenos em aclave, pois, declividade já irá reduzir a área útil do terreno, além disso, falou que o recuo não deve ser obrigatório e sim incentivado. A [REDACTED] esclareceu as questões e mencionou que podem ficar no recuo frontal, os pilares na forma de pilotis conforme o croqui anexo da proposta vinculada a temática na tabela item (16). O [REDACTED] mencionou que a determinação da possibilidade de pilares no recuo de 1,50 m deveria estar descrita no Código de Edificações. O tema ainda foi discutido coletivamente pelos membros, onde foi mostrado na tela o anexo referente aos pilares no alinhamento. O [REDACTED] falou sobre a exigência de recuo estar relacionada ao uso que será dado à edificação, citando que em um restaurante este espaço faz sentido para colocação de mesas, enquanto, para uma loja talvez não, e que deve ser deixado a livre escolha do empreendedor com a inclusão do recuo e ainda ser dado algum benefício para quem escolher usar. O [REDACTED] sugeriu que se coloque a marquise no croqui

Inovação e Modernização na Gestão Pública

em questão, falou que é favorável ao recuo de 1,50 m e que o tema foi amplamente discutido. Além disso, discutiu-se a questão de pilares em esquina, onde foi esclarecido que devem respeitar o raio de 4 m da lei e que consequentemente respeitaram o recuo de 1,50 m. O [redacted] propôs para a votação o recuo livre, ou recuo 1,50 m, além disso, citou que deverão ser realizadas algumas alterações já identificadas no Código de Edificações. O [redacted] sugeriu que o recuo não fosse limitado a 1,50 m e sim que o incentivo fosse proporcionar ao recuo deixado, a sugestão foi discutida e descartada pelos membros devido à complexidade. Seguiu-se discutindo os incentivos dados para os usos do recuo de 1,50 m e para fachada ativa, ponderando que estes não devem ser cumulativos, quando utilizados ambos em uma edificação. O [redacted] e o [redacted] retiraram sua emenda de proposta para taxa de permeabilidade de 6% para ZMC, sendo as outras duas emendas com a mesma proposta rejeitadas por unanimidade pelos membros da comissão. Após, o [redacted] colocou em votação a emenda considerando, recuo livre com opcional uso recuo de 1,50 m sendo este com incentivo de 3% a mais de taxa de permeabilidade ou 3% a menos de taxa de ocupação, não cumulativo com o incentivo dado para fachada ativa, ficando a taxa de permeabilidade em 8% e não 6% como dado na emenda proposta o texto foi redigido e lido pelo [redacted] antes da votação, conforme figura II que resultou na aprovação da emenda por 11 votos favoráveis e 01 contra do [redacted]. Após, prosseguiu-se para a discussão das emendas sobre o Corredor de Comercio e Serviço 1 (CCS1), a [redacted] realizou a leitura das emendas, solicitando alterações conforme figura I, Além disso, a [redacted] apresentou as áreas de abrangência do CCS1 incluindo os locais que foram acrescentados ao CCS1. O [redacted] questionou a finalidade dos corredores e Srta. Stella explicou que possuem o intuito de levar comércio e diversificação de usos, preferencialmente o uso misto aos bairros e que seus índices se sobrepõe as zonas. Com isso, o [redacted] e o [redacted] retiraram suas emendas referentes ao gabarito livre no CCS1 e o acréscimo da taxa de permeabilidade em 12%. Foi discutido coletivamente as emendas, sendo colocado em votação primeiramente sobre o gabarito livre, a qual foi reprovada por unanimidade (conforme figura II). Em seguida foi colocada em votação o aumento da taxa de permeabilidade para 12%, a qual foi igualmente reprovada por todos os membros, além disso, o incentivo da fachada ativa foi retificado para a coluna de taxa de ocupação, e taxa de permeabilidade. A [redacted] seguiu para as emendas referente ao Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2), conforme figura I. Seguiu-se a discussão sobre a emenda e foi proposto pelo [redacted] e pelo [redacted] a alteração de texto dos afastamentos laterais e de fundos do CCS1 e CCS2 para “Até 4º pavto. comercial/garagem: Livre” e Demais pavto. 1,50 para o CCS2” bem como retiraram as suas respectivas emendas sobre alteração do gabarito para livre no CCS2. O [redacted] remeteu a necessidade da votação da emenda original, que consiste na alteração dos afastamentos laterais e de fundo já mencionadas pela [redacted] e pela alteração do gabarito. A emenda foi reprovada por unanimidade pelos membros votantes. Posteriormente foi colocada em votação a nova proposta do [redacted] e do [redacted] para alteração dos textos dos afastamentos laterais e de fundos da CCS1 e CCS2, a qual foi aprovada por

Inovação e Modernização na Gestão Pública

unanimidade pelos membros votantes, ficando o texto conforme figura II. A [nome] apresentou as emendas para Corredor de Comércio e Serviços 3 (CCS3) disposto na figura I, além disso, esclareceu que os recuos frontais especiais para a Av. Getúlio Vargas de 3 m e para a Av. Caetano Natal Branco de 5 m, o qual foi elaborado devido a necessidade de recuos diferentes e em atendimento de solicitação da Oficina Urbana. O [nome] falou que entende não ser necessário a CCS3 na Av. Getúlio Vargas e que na Av. Caetano Natal Branco pode ser utilizado os parâmetros da CCS2, e por não haver mais tempo para discussão o tema ficou-se decidido pelo debate na próxima reunião. E, com isso, o [nome] deu por encerrada a reunião.

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 Centro
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

VOTAÇÃO

Instituição	Situação	Nome	Presença	Emenda ZMC RECUE E AFASTAMENTOS		Emenda ZMC Taxa de permeabilidade		Emenda - CSS1 - Gabarito		Emenda - CSS1 - Taxa de Permeabilidade		Emenda - CSS2 Afastamentos até o 1º pavt.		Emenda - CSS1 e CSS2 - afastamento laterais e de fundos até o 4º pavt.		Emenda - CSS3	
				A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	A favor	Contra	Suspensa	
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação	Titular		Presente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SP
	Suplente		Ausente														
	Titular		Presente		X		X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Ausente														
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Agricultura	Titular		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Ausente														
Câmara Municipal de Vereadores de Joaçaba	Titular		Ausente														
	Suplente		Ausente														
Ordem dos Advogados do Brasil - OAB	Titular		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Presente	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conselho Regional de Engenharia - CREA	Titular		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Ausente														
Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB	Titular		Ausente														
	Suplente		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
Associação dos Engenheiros Cíveis do Meio Oeste de Santa Catarina - AENCIMOC	Titular		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Ausente														
Universidade do Oeste Catarinense - UNOESC	Titular		Presente	X			X		X		X		X	X			SP
	Suplente		Ausente														

Inovação e Modernização na Gestão Pública




Representantes da Associação de Moradores	Interior 1		Ausente														
	Interior 2		Ausente														
Representantes da Associação de Moradores	Zona 1		Presente	X			X		X			X	X				SP
	Zona 2		Ausente														
	Zona 3		Ausente														
	Zona 4		Ausente														
Associação Comercial e Industrial do Oeste Catarinense - ACIOC	Titular		Presente	X			X		X			X	X				SP
	Suplente		Presente	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Câmara dos Dirigentes Lojistas - CDL	Titular		Presente	X			X		X			X	X				SP
	Suplente		Ausente														
Sindicato dos Servidores Públicos Municipais de Joaçaba - SITESPM	Titular		Ausente														
	Suplente		Ausente														
Sindicato dos Empregados no Comércio e em Empresas de Serviços Contábeis	Titular		Ausente														
	Suplente		Ausente														
Sindicato dos Contabilistas - SINDCONT	Titular		Ausente														
	Suplente		Ausente														
Rotary Club Joaçaba	Titular		Presente	X			X		X			X	X				SP
	Suplente		Ausente														
Lions Clube de Joaçaba e Joaçaba-Cruzeiro	Titular		Presente	X			X		X			X	X				SP
	Suplente		Ausente														
	Titular		Ausente														

Inovação e Modernização na Gestão Pública

Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais - APAE	Suplente		Ausente															
Associação Regional dos Atletas com Deficiência - ARAD	Titular		Ausente															
	Suplente		Ausente															

SP – suspensão / IN – invalidada / X - votada / AB – abstenção / - não votante

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

FIGURA I – EMENDAS PROPOSTAS – TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (14)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2)-(6) (19)x4	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mín.	Básico	Máx. (3)	
Zona Mista Central (ZMC)	360	12	Térreo: 1,50 (16)	Até 4º pavto. comercial/garagem: Livre	Até 4º pavto. comercial/garagem: Livre	Livre	80% (4)	0,15	6,0	7,2	8%
			Demais pavtos: Livre	Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)	Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (7)						
			Térreo: livre Térreo 1,50 (4) Torre: Livre x4	a partir do 5º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) x4	a partir do 5º e residenciais: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) x4						
Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1)	525	15	3 (4) x3	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre	8 Livre x4 (x2 retiradas)	80% (4)	0,12	3,2	6,0	10% 12% x4 (x2 retiradas)
				Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50	Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50				4,8		
				a partir do 2º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 2x (8)	a partir do 2º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8) x4				(10) x4 (9)		
Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2)	525	15	3 (4)	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Demais pavto: 1,50 x4(8)	Térreo e 1º pavto comercial/garagem: Livre Demais pavto: 1,50 x4	6 Livre x4 (x2 retiradas)	70% (4)	0,12	1,4	4,0	12%
				Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50	Residencial/demais pavtos: 0,25 por pavto com mín. 1,50				2,8 (9) (10) x4		
Corredor de Comércio e Serviços 3 (CCS3)	(15)	(15)	3 (4) (17) x4 (14)	(15)	(15)	Livre x4	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)
			5 (18) x4 (15)								

Inovação e Modernização na Gestão Pública

FIGURA II – TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS REDAÇÃO APROVADA

ZONAS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m) (1) (14)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO(m)	GABARITO (pavimentos) (2) (6) (19) x4	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
								Mínimo	Básico	Máximo (3)	
Zona Mista Central (ZMC)	360	12	Térreo: livre ou térreo 1,50 (20) Torre: Livre		Até 4º pavto. com uso comercial/garagem: Livre	Livre	80% (4)	0,15	6,0	7,2	8% (4)
					a partir do 5º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8)						
Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1)	525	15	3		Até 4º pavto. com uso comercial/garagem: Livre	8	80% (4)	0,12	3,2	6,0	10% (4)
					a partir do 5º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8)				a partir do 5º e residencial: 0,25 por pavto com mín. 1,50 (8)		
Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2)	525	15	3 (4)		Até 4º pavto. com uso comercial/garagem: Livre Demais pavt. 1,50 (8)	6	70% (4)	0,12	1,4 2,8 (9) (10)	4,0	12% (4)

Inovação e Modernização na Gestão Pública