

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES	
Data da Reunião: 18.11.2022	
Hora início: 8:10	Hora fim: 10:40
Local: Online Microsoft Teams	
Município envolvido: Nova Trento	
Assuntos: Revisão do Plano Diretor (Zoneamento)	



PARTICIPANTES			
NOME	ENTIDADE	ENTIDADE	Presença
Celso Mitsuyoshi Fujihara	Titular	Municipalidade	Presente
Mario Antonio Feller Guedes	Titular	Municipalidade	Ausente
Marinho Luiz Tomasi	Titular	Municipalidade	Ausente
Daniel Rongalio	Titular	Municipalidade	Ausente
Henrique Minatti Diegoli	Suplente	Municipalidade	Presente
Gustavo Achcar	Suplente	Municipalidade	Ausente
Jorge Luiz Demonti	Suplente	Municipalidade	Ausente
Fabiano Rover	Titular	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural	Ausente
Gilberto Gonçalves	Titular	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural	Presente
Julia Dalsenter	Titular	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural	Ausente
Mateus Boso Till	-	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural	Presente
Stella Stefanie Silveira	-	CINCATARINA	Presente
Gustavo R. F. Araújo de Souza	-	CINCATARINA	Presente

NOTAS DE REUNIÃO
<p>Aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e dois, pela plataforma on-line, Microsoft Teams, realizou-se uma reunião técnica, iniciada às oito horas e dez minutos, entre a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e membros da Comissão Técnica responsável pela revisão do Plano Diretor de Nova Trento. Ao iniciar os trabalhos, a Sra. Stella explicou o objetivo da reunião: a apresentação da proposta de zoneamento elaborada pelo CINCATARINA, considerando o zoneamento vigente e as propostas de alteração elaboradas pela comissão que foram enviadas à equipe do consórcio. O Sr. Gustavo iniciou então a apresentação da proposta começando por considerações preliminares acerca do zoneamento vigente e das diretrizes que foram utilizadas para elaboração da nova proposta. Foi enfatizada a complexidade excessiva do zoneamento vigente e a possibilidade de simplificação do número e dos conceitos das zonas, o que auxilia na implementação posterior do Plano Diretor. Outros problemas do atual zoneamento também foram apontados pelos dois arquitetos, como a incoerência de alguns tipos de zonas e polígonos, que desconsideram características do território. Na sequência, foram apresentados os polígonos e parâmetros de cada zoneamento e corredor propostos, com auxílio do software Qgis. Na apresentação da proposta da Zona Predominante Residencial 2, o Sr. Gilberto questionou se o trecho nas proximidades da Estrada Ponta Fina Sul não sofreria muitas limitações por já apresentar usos industriais. O Sr. Gustavo explicou que, na proposta, foi considerado que esse trecho já apresenta uma consolidação maior de usos residenciais, não sendo tão vocacionado para o desenvolvimento econômico como outras áreas. O Sr. Mateus falou então que seria interessante a apresentação de toda a proposta, juntamente com os parâmetros urbanísticos, antes de abrir a discussão. A Sra Stella explicou que, em relação a questão da incomodidade, propõe-se que mesmo numa zona predominante residencial, “tudo seja permitido” desde que mitigados os impactos urbanísticos ao uso residencial. Foi explicado também que o “predominante residencial” não está desvinculado da estratégia de se estimular o uso misto em todo o território. Na apresentação dos parâmetros propostos para as zonas, foi enfatizada pela equipe do CINCATARINA a revisão dos coeficientes de aproveitamento, especialmente os</p>

coeficientes básicos, que estão definidos em 1,0 para a maioria das zonas, o que não cabe para um Município de pequeno porte. Na apresentação dos valores de lote mínimo, o Sr. Mateus questionou a questão de adotar o lote mínimo de 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados para os zoneamentos centrais, argumentando que são utilizados lotes mínimos menores em outras cidades de Santa Catarina. A Sra. Stella explicou que, embora a lei estadual permita loteamentos populares com dimensões menores, esses devem ser regulados pelo Município e não é interessante serem permitidos em todo o território. O Sr. Gustavo também argumentou que não é interessante o parcelamento excessivo do solo nas áreas centrais, já que pode restringir o desenvolvimento econômico dessas áreas. O Sr. Celso observou que no Município existe uma demanda para desmembramentos em dimensões menores, que seria interessante poder flexibilizar essa regra. A Sra. Stella pontuou que isso será verificado melhor, se é possível adicionar essa flexibilização, e será apresentado para a comissão na próxima reunião. Na apresentação da ZPR 1, o Sr. Mateus perguntou se seria possível a utilização de parede cega. Foi respondido que, conforme a nota de rodapé da tabela, a proposta permite a parede cega em uma das divisas e em, no máximo, 50% da linha divisória lateral do lote. O Sr. Mateus pontuou que isso é uma demanda grande entre a comunidade, que reclama de não poder colar a edificação das divisas. Na sequência, o Sr. Celso perguntou sobre a possibilidade de ter embasamento e torre nas edificações no centro. Foi respondido que sim, que a ausência de afastamentos laterais apenas para o térreo e primeiro pavimento, prevista na proposta, possibilita justamente o embasamento. O Sr. Celso argumentou que seria importante permitir um pavimento a mais no embasamento, no caso de ser utilizado como garagem. A Sr. Stella falou que essa solução pode ser avaliada sim, e que a equipe do CINCATARINA iria considerá-la ao enviar a proposta para a comissão. O Sr. Mateus perguntou sobre a próxima reunião. A Sra. Stella afirmou que poderia ser agendada para daqui duas semanas, também na sexta-feira. Todos concordaram. Foi perguntado pelo Sr. Mateus se os chamados “lotes de fundos”, com testadas menores que parâmetro mínimo, poderiam utilizar do incentivo proporcionado pelo corredor. Foi respondido que sim, que basta ter testada para a via e serem lotes regulares. Na sequência, foram apresentados os conceitos, polígonos e parâmetros dos demais zoneamentos: ZUL, ZVP, ZDE, ZIT e ZEIS. Sobre a ZEIS, foi mencionado sobre a necessidade de propor novas áreas e com maiores dimensões, considerando que os polígonos atuais estão em áreas já consolidadas e, em alguns casos, já não apresentam características de ocupação por habitação de baixa renda. Ao apresentar os conceitos e a projeção do zoneamento sobre o software Google Earth, a Sra. Stella mencionou que na próxima reunião será apresentado também o cartograma de restrições ocupacionais, que prevalece sobre as definições do zoneamento. O Sr. Celso, ao comentar sobre as ZEIS, pontuou que o Município não possui áreas onde esse zoneamento poderia ser implantado, e perguntou sobre quais seria o ônus para o proprietário privado. A Sra. Stella explicou que, no geral, existem alguns parâmetros de uso mais restritivos. O Sr. Gustavo mencionou que o modo de regulação da ZEIS pode ser mais ou menos restritivo, e que deve ser previsto na lei de uso e ocupação do solo. De todo modo, complementou a Sra. Stella que essas áreas devem ser previstas e devem funcionar, ou seja, não devem ser descaracterizadas. O Sr. Celso concordou, e pontuou que os parâmetros devem ser estabelecidos para que o uso em ZEIS seja efetivamente de interesse social. O Sr. Mateus observou que poderiam ser feitas propostas para alguns proprietários que queriam estabelecer loteamentos de interesse social, para nesses terrenos serem estabelecidas ZEIS. A Sra. Stella argumentou que devem ser áreas de interesse coletivo para ZEIS e não apenas interesse individual. Foi comentado que, se a comissão tiver sugestões de novas áreas, é importante trazer para a próxima reunião. Sem mais, a reunião foi finalizada e ficou agendada a próxima reunião para dia 02 de dezembro, no período da manhã.

Próximos passos da comissão técnica:

Elaborar apontamentos e sugestões sobre o zoneamento e enviá-los para o CINCATARINA.

Próximos passos do CINCATARINA:

Encaminhar à comissão os arquivos da proposta de zoneamento, no formato kmz e xls.

Elaborar cartograma de restrições ocupacionais.