

RELATÓRIO/ATA DE REUNIÕES	
Data da Reunião: 06.03.2023	
Hora início: 8:20	Hora fim: 11:10
Local: Online Microsoft Teams	
Município envolvido: Nova Trento	
Assuntos: Zoneamento e Parâmetros Urbanísticos	



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
Juliana 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 seis dias do mês de março de dois mil e vinte e três, pela plataforma on-line, Microsoft Teams, realizou-se uma reunião técnica, iniciada às oito horas e vinte 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 passou a palavra ao Sr. Gustavo Souza, para a apresentação da análise técnica do CINCATARINA referente aos pontos de alteração apresentados pela Comissão na minuta de lei de uso e ocupação do solo. O Sr. Gustavo mencionou que seriam passados os pontos indicando aqueles que, conforme análise do CINCATARINA, poderiam ser reavaliados. Foi mencionada a alteração da Comissão em relação à definição de testada como “dimensão do lote voltada para a via pública”. Foi mencionada a correção no número de macrozonas citado na lei, que estava incorreto. O Sr. Mateus fez uma pergunta sobre a definição de testada, indagando se essa definição de testada não impossibilitaria o desmembramento em “L”, produzindo lotes com frentes para a rua menores que a testada mínima. A Sra. Stella disse que a definição de testada está correta, que esse caso excepcional para desmembramento poderia ser visto na lei de parcelamento do solo. O Sr. Mateus sugeriu que a equipe do CINCATARINA analisasse as leis de parcelamento de Brusque, Guabiruba e Botuverá, e uma lei de condomínios horizontais aprovada em Brusque. A Sra. Stella mencionou que a equipe já vem trabalhando na lei de parcelamento e que posteriormente será feita essa discussão. Na sequência, foi trazido o ponto sobre o caso de mais de um zoneamento no mesmo imóvel. Foi perguntado qual a sugestão da comissão para o caso. O Sr. Celso explicou que a comissão considerou os lotes muito compridos, pegando áreas rurais ou de zoneamentos com pouco potencial construtivo, e que acabariam tendo que utilizar o potencial construtivo mais baixo. Que seria interessante que pudessem utilizar o zoneamento que ocupar maior parte da testada. O Sr. Mateus complementou a percepção do Celso, afirmando que muitos terrenos abrangem várias zonas, inclusive a zona de uso limitado, que apresenta parâmetros urbanísticos mais restritivos. A Sra. Stella sugeriu que fosse considerado apenas a porcentagem sobre a testada como critério. Após discussão, foi comentado sobre o uso da testada poder</p>

implicar em uso de parâmetros mais permissivos para todo o lote ou gleba, também descaracterizando o zoneamento. O Sr. Mateus afirmou que, existindo mais de um zoneamento em uma gleba, para fins de parcelamento do solo, seria interessante que o projeto respeitasse a divisão do zoneamento. O Sr. Gustavo afirmou que poderia ser utilizado uma solução diferente para o caso de parcelamento do solo e para a edificação. O Sr. Celso também complementou afirmando que se tratam de situações diferentes. Foi acordado de manter a regra apenas para edificação e uso do solo, deixando a regra para parcelamento na lei de parcelamento solo. Dando sequência à reunião, foi tratado sobre algumas correções na grafia de siglas e rodovias. Em relação à menção para as rodovias, o Sr. Mateus complementou a questão afirmando que uma das rodovias estaduais que passam por Nova Trento tem um nome específico, não se enquadrando como SC-110. Dando sequência, o Sr. Gustavo explicou o acordo da equipe do CINCATARINA com a alteração acerca das restrições de declividade, substituindo a redução de potencial construtivo pela exigência de parecer técnico, e sobre a sugestão a respeito das áreas de proteção cultural, que remeteu a delimitação ao Conselho Municipal de Política Cultural. Na sequência, foram comentadas as alterações da comissão em relação aos parâmetros urbanísticos para os casos de dispensa. No caso do coeficiente, o CINCATARINA sugeriu que os bicicletários e paraciclos não sejam contabilizados no coeficiente mesmo quando cobertos, considerando estratégia de mobilidade sustentável, proposta acordada pela Comissão. Em relação aos demais itens, sobre contar os estacionamentos cobertos e sobre as marquises e outros elementos até o limite de 1,2 metro, houve acordo com a comissão. Em relação a taxa de ocupação, também houve acordo com a comissão sobre retirar a isenção para as sacadas privativas em balanço e projeções de cobertura superiores a 30 metros quadrados. Em relação a taxa de permeabilidade, a equipe do CINCATARINA questionou sobre a retirada do parágrafo que permitia a taxa de 50% para os blocos de concreto (*pavers*). O Sr. Celso explicou que foi retirado o artigo por existir a NBR 16416 que já especifica o que são pisos drenantes. Houve acordo em retirar o parágrafo e remeter o texto do artigo a essa norma técnica. A equipe do CINCATARINA explicou também que foram incorporadas as sugestões relacionadas ao cálculo do gabarito, incluindo a definição de mezanino como limitado a 50% do compartimento, a redução do limite para ser considerado subsolo para 1,2 metro de afloramento e do limite relativo à restrição de gabarito nas vias muito estreitas, de 8 para 7 metros. Em relação aos recuos e afastamentos, a equipe do CINCATARINA questionou a comissão sobre a retirada das sacadas enquanto elementos que podem avançar sobre os recuos e afastamentos. O Sr. Celso explicou que justamente no recuo frontal seria um problema permitir as sacadas, considerando eventuais ampliações viárias. Houve acordo de manter a sugestão e retirar as sacadas do parágrafo em questão. Foi questionado também sobre a retirada da possibilidade de edículas sobre o recuo, que possibilitam justamente uma flexibilização. O Sr. Mateus explicou que a tabela de parâmetros já possibilita a fachada cega nos afastamentos, não tornando necessário a utilização deste artigo. O Sr. Gustavo considerou que, de fato, não faz sentido ter essa flexibilidade se a tabela de parâmetros urbanísticos já permite a existência de fachada cega nos fundos do lote. Na sequência, foi tratado sobre a redução da faixa não edificável no artigo 55, sendo que a equipe do CINCATARINA apontou que não havia necessidade de constar o trecho que remete à lei federal 13913 de 2019. Na sequência foi tratado sobre as sugestões da comissão em relação ao estudo de impacto de vizinhança. No artigo 61, foi questionado à comissão sobre qual era o ponto de dúvida. O Sr. Mateus e o Sr. Henrique mencionaram que se tratava de dúvida sobre as empresas cujas atividades haviam sido classificadas como proibidas. O Sr. Gustavo e a Sra. Stella explicaram o porquê de permitir que empresas já consolidadas possam permanecer num mesmo local desde que realizem estudo de impacto de vizinhança. O Sr. Celso indicou ser importante mencionar que se trata de alvará de funcionamento, e não de construção. O Sr. Gilberto e o Sr. Mateus mencionaram ter acordo com o conteúdo do artigo. Foi discutido sobre a relação entre o alvará de funcionamento e a regularidade da edificação. Foi acordada a adição de um parágrafo no artigo sobre o critério de consolidação. Em relação ao artigo seguinte, que trata dos critério de EIV para novas construções. O Sr. Gustavo explicou que a equipe tem acordo de simplificar os critério no caso de edificações não residenciais. Foi mencionado o caso dos serviços de diversões, boates e casas de festas, para os quais poderia ser interessante ter um critério objetivo baseado na área, por conta do impacto sonoro. O Sr. Celso mencionou que a comissão retirou o artigo por conta da duplicidade. Foi acordado de manter na lista se como critério geral esses usos não forem vinculados ao EIV pela tabela de uso do solo. Na sequência, foi iniciado o debate sobre o modelo de classificação de usos a ser utilizado pela lei de uso e ocupação do solo. A Comissão havia proposto modelo diverso daquele proposto pela equipe do CINCATARINA, baseado na tabela CNAE e no zoneamento. A classificação proposta pela comissão considerou classes de incomodidade, grupos de usos e a classificação do sistema viário. O Sr. Gustavo e a Sra. Stella explicaram que o CINCATARINA não recomenda a utilização de um modelo de classificação dessa forma. Primeiro, porque demanda uma classificação do sistema viário que pode gerar incoerências em relação às localizações e, segundo, porque as classes de incomodidade não apresentam definições objetivas, fáceis de serem verificadas. Foi mencionado que a metodologia de revisão do Plano Diretor

aplicada pelo CINCATARINA não previa a classificação do sistema viário, e tem discordância com a inserção de sistema viário projetado e perfis viários para vias existentes dentro do Plano Diretor. Além disso, a classificação do sistema viário existente no atual Plano Diretor também não contempla todo o perímetro urbano. Como contraponto, o Sr. Celso explicou que o Município já chegou a utilizar uma classificação de usos por zoneamento entre 2000 e 2009, e que de 2009 até o presente foi utilizada a classificação a partir do sistema viário. Também explicou outros aspectos da proposta da comissão, como a utilização da zona ZDE para uma das classes de incomodidade. O Sr. Gustavo apontou sobre como a classificação por zona também poderia deixar a legislação mais simples. Também foi explicado que, caso a comissão queira manter esse modelo de classificação, seria necessário encaminhar ao CINCATARINA a classificação das vias para os demais perímetro urbanos. A Sra. Stella também ressaltou a importância de definir bem os níveis, sugerindo retirar a palavra "incomodidade" dos conceitos, uma vez que é complicado mensurar a incomodidade de cada atividade para poder agrupá-las. Foi perguntado se a comissão gostaria de votar o modelo de classificação ou deixar para a próxima reunião. Foi acordado realizar a definição na reunião. O Sr. Mateus mencionou que os dois modelos têm aspectos positivos e negativos. Na votação, o Sr. Celso e o Sr. Henrique votaram a favor da utilização da classificação de usos a partir do sistema viário, conforme proposto pela Comissão. O Sr. Mateus e o Sr. Gilberto se abstiveram da votação. Finalizada a votação, a Sra. Stella apontou que, para a utilização desse modelo na lei, seria necessário que a Comissão encaminhasse à equipe técnica a hierarquização do sistema viário, uma vez que esse estudo específico não estava previsto na metodologia e que no atual plano diretor falta a hierarquização para os perímetro urbanos de Caraíba e Aguti. O Sr. Gustavo destacou que, para evitar os problemas gerados pelos perfis viários ou vias projetadas que orientam processos de desapropriação, recomenda-se retirar esses elementos da hierarquização viária que estará prevista no Plano Diretor. Foi perguntado, inclusive, se o perfil viário do Plano Diretor é utilizado para fins de desapropriação. O Sr. Celso explicou que o perfil viário é utilizado apenas para novas parcelamentos e que é de interesse do governo municipal a retirada das vias projetadas do Plano Diretor. Ficou acordado a utilização de perfis viários apenas na lei de parcelamento do solo, para novos parcelamentos, e a retirada das vias projetadas do mapa de sistema viário. Para as vias existentes, os perfis viários serão remetidos à lei específica. O Sr. Celso também ressaltou a importância da revisão do Plano Diretor revogar expressamente uma das leis de perímetro urbano existentes e outras leis que alteraram o atual Plano Diretor. Na sequência, foi discutido sobre a cobrança de EIV sobre as atividades industriais localizadas na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE). Foi apontado pela equipe do CINCATARINA que a classificação proposta basicamente estava tornando a ZDE a zona mais permissível. Os membros da comissão ressaltaram que nessa zona não seria possível o uso residencial multifamiliar. Foi acordado de deixar essa restrição expressa na lei, de que a ZDE é a zona mais permissível para usos, mas que nela não pode o uso residencial multifamiliar. Foi também acordado entre os membros da comissão a manutenção da necessidade do EIV na ZDE para a maioria dos usos nível 4, considerando a coexistência com usos residenciais. Ao final da reunião, foram repassados todos os encaminhamentos. O Sr. Celso garantiu que será encaminhado à equipe do CINCATARINA a classificação do sistema viário até quarta-feira (08/03/2023). Foi mencionado que a tabela de estacionamento ainda não foi revisada, sendo que estava prevista como anexo do código de edificações. A comissão sugeriu que a tabela de estacionamento seja incluída na lei de uso e ocupação do solo. Foi acordado de passar a tabela de estacionamento para a lei de uso e ocupação. A Sra. Stella explicou sobre como serão os próximos passos após a audiência que tratará das primeiras 3 minutos. A equipe do CINCATARINA informou que já foi enviada a minuta com as multas, conforme havia sido acordado com a Comissão.

Próximos passos da comissão técnica:

Enviar hierarquização viário de todos os perímetros urbanos à equipe do CINCATARINA, para utilização na tabela de usos.

Próximos passos do CINCATARINA:

Elaborar nova versão da lei de uso e ocupação do solo.

Revisar tabela de estacionamento.

Revisar lei de parcelamento do solo.