

ATA DE REUNIÃO – 3º ETAPA

Revisão do Plano Diretor de Jaguaruna

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local: Câmara de Vereadores de Jaguaruna	Início: 09:30	Término: 11:40	Data: 23/04/2025
--	------------------	-------------------	---------------------

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E GE: Antônio de Souza França, Bruna Costa, Cássia Coelho Luiz Brunato, Cristini Rebelo de Souza, Dante Mariga De Taunay Gentil, Flávia Cauduro, Gilmar Rosa, Gustavo Zambrano, Júlio Marques, Kelvilin Danielski Cabral, Lédio dos Anjos de Souza, Maxisoel Maragno, Mike Steyvanne Miranda de Andrade, Rafael Andrin Crestani, Ricardo Schmitz Luiz, Rosiane Vieira, Thiago Pereira Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Monique Machado de Luca, Renato Colares Pereira.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo revisar a lei do Plano Diretor, correspondente à terceira etapa do cronograma de trabalho – Macrozoneamento.

1. Ana Carolina iniciou a reunião informando que a pauta do encontro seria o macrozoneamento, atendendo a pedidos dos participantes para realizar ajustes nas delimitações das macrozonas já definidas. Seria apresentada uma nova proposta para os limites da Macrozona Urbana nas áreas litorâneas e os participantes seriam ouvidos com o intuito de avaliar os traçados e adicionar suas contribuições no mapa.
2. Ana Carolina explicou que a proposta elaborada buscou contornar os núcleos urbanos e procurou manter bordas retilíneas, evitando recortes, conforme havia sido solicitado pelos participantes em reuniões passadas.
3. Alguns participantes questionaram a situação dos loteamentos aprovados, mas ainda não implantados, com destaque para a área entre os balneários Torneiro e Esplanada, a qual não foi incluída no perímetro

urbano por ausência de ocupação e infraestrutura. Em resposta, Ana Carolina explicou que foi elaborado um mecanismo legal prevendo a incorporação automática dessas áreas ao perímetro urbano após a efetiva implantação do loteamento. A proposta foi construída em diálogo com a consultoria jurídica da UNESC e será submetida à análise do setor jurídico da Prefeitura de Jaguaruna.

4. Em seguida, Monique realizou a leitura do texto proposto:
 - *Os loteamentos aprovados pela municipalidade antes da vigência da Lei Federal n.º 6.766/1979, localizados fora do perímetro urbano atual, serão automaticamente incluídos na Macrozona Urbana, desde que:*
 - *I - estejam efetivamente implantados, com a infraestrutura urbana mínima exigida pela legislação municipal de parcelamento do solo, incluindo sistema viário, drenagem pluvial, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública;*
 - *II - atendam à legislação vigente, não sendo alvo de processos em andamento que questionam ou invalidem sua regularidade por questões ambientais, urbanísticas ou fundiárias.*
5. Os membros da reunião discutiram sobre as possíveis implicações do texto. Flávia argumentou que, como os loteamentos entre os balneários Torneiro e Esplanada incluem muitas matrículas e proprietários, a sua implantação por inteiro poderia ser inviabilizada, e recomendou que a proposta considerasse a implantação parcial ou a partir de quadras, para uma ocupação gradual. Renato disse que poderia ser adicionado um parágrafo para assegurar a possibilidade de implantação parcial, definindo um critério para as porções a serem admitidas, sejam quadras ou outras divisões.
6. Ana Carolina esclareceu que a proposta, por si só, não autoriza a implantação dos loteamentos, uma vez que esses empreendimentos ainda devem atender a exigências legais, como a obtenção da licença ambiental. O mecanismo proposto tem como objetivo proporcionar maior segurança jurídica no âmbito da legislação municipal. Ela acrescentou que os investimentos em infraestrutura necessários à implantação

- deverão ser viabilizados pelos próprios proprietários dos lotes. Flávia comentou que, em geral, é isso que ocorre nas praias do município, sendo os moradores os responsáveis por viabilizar tais melhorias.
7. Cássia manifestou preocupação quanto à compatibilidade da proposta com o Estatuto da Cidade, especialmente no que se refere à inclusão, de forma “automática” como a proposta sugere, no perímetro urbano, de áreas ainda não dotadas de infraestrutura mínima. Ana Carolina esclareceu que a proposta prevê expressamente a exigência de equipamentos de infraestrutura urbana como condição para que a área possa ser integrada ao perímetro urbano.
 8. Um participante perguntou se as áreas com loteamentos não implantados poderiam ser consideradas como parte da Macrozona de Expansão Urbana, e citou o fato de que a prefeitura cobra IPTU para os lotes nessas áreas, considerando-as como urbanas. Renato explicou que os limites propostos para as macrozonas se basearam nas observações feitas pelos participantes nas reuniões anteriores, priorizando-se a expansão do perímetro urbano em áreas próximas das concentrações urbanas já consolidadas. Na mesma linha, optou-se pela expansão principalmente na região central do município, visto que as praias apresentam condições que tornam sua ocupação mais complexa.
 9. Alguns participantes argumentaram que, como a faixa litorânea de Jaguaruna possui 37 km de extensão, há muitas áreas disponíveis para a expansão urbana nas praias, e que estas são o grande atrativo para as pessoas que visitam ou se mudam para o município. Thiago disse que a ocupação nas praias não será impedida, porém ressaltou que há locais do litoral que constituem áreas de grande importância ambiental e que necessitam de preservação.
 10. Ana Carolina fez uma comparação entre a proposta de Macrozona Urbana apresentada nas primeiras reuniões de revisão do macrozoneamento, que foi elaborada com base nos limites da zona de uso restrito da APA da Baleia Franca, e a nova proposta para as áreas litorâneas.

11. Bruna questionou por quê não houve uma maior flexibilização das áreas a serem consideradas urbanas desde as primeiras discussões. Renato explicou que, além da APA, haviam outras legislações ambientais que poderiam limitar a ocupação em áreas que contenham dunas e restinga, como a Lei da Mata Atlântica. Acrescentou que os proprietários de lotes possuem o direito de utilizar a terra, desde que sejam permitidos legalmente.
12. Ana Carolina informou que havia a possibilidade de utilizar o mecanismo de REURB como alternativa para regularizar áreas já consolidadas, conforme sugerido pelo consultor jurídico da UNESC, o advogado Dr. Daniel Preve. No entanto, esse instrumento jurídico não seria aplicável no caso dos loteamentos não implantados.
13. Renato explicou que, para que o REURB possa ser aplicado, deve ser seguido o princípio de equilíbrio entre a saúde, o meio ambiente e os recursos financeiros. Isso significa que poderão ser regularizadas as propriedades que não ofereçam risco à vida das pessoas, que não sejam ambientalmente sensíveis e que já disponham de infraestrutura mínima.
14. Como os participantes manifestaram dúvidas com relação às possíveis interpretações legais do texto proposto sobre os loteamentos aprovados e não implantados, Monique disse que a questão poderia ser discutida em conjunto com os consultores jurídicos da UNESC e da municipalidade, que poderiam fazer uma análise jurídica.
15. Flávia questionou porque a região do Balneário Figueirinha estava inserida no perímetro urbano e a região entre Torneiro e Esplanada não, sendo que a primeira se encontra em uma área de muitas dunas, ao contrário da segunda. Renato explicou que o Balneário Figueirinha tem uma concentração elevada de ocupações consolidadas, fator que facilitaria a regularização de áreas próximas, enquanto a região entre Torneiro e Esplanada se encontra desocupada.
16. Ana Carolina comunicou que as considerações feitas pelos membros na reunião seriam analisadas, e que o texto proposto seria revisado.

17. Após isso, Monique mencionou as solicitações que alguns participantes enviaram através de e-mail e em reuniões quanto à revisão do macrozoneamento nas localidades de Pontão e Boa Vista.
18. Na região do Pontão, Monique apresentou como ficou definido o macrozoneamento e nenhuma manifestação contrária foi registrada.
19. Na região do bairro Boa Vista, Monique afirmou que, durante a revisão do macrozoneamento, a área havia sido mantida na Macrozona Rural pois não houve manifestação dos membros indicando que o local deveria ser adicionado no perímetro urbano ou expansão urbana, o que foi solicitado em reuniões recentes. Em seguida, Monique questionou aos participantes quais eram suas considerações sobre o local. Os membros divergiram, alguns a favor de considerar a área como urbana e outros como rural.
20. Cássia afirmou que o bairro apresenta potencial para as modalidades de turismo gastronômico. Monique perguntou se a definição da área como rural afetaria essas atividades de alguma forma, tornando necessária essa mudança. Cássia e Bruna argumentaram que existem planos para expandir os estabelecimentos locais, além de iniciativas para a realização de empreendimentos. Os participantes discutiram quanto às implicações de definir a área como rural ou como urbana, pois determinadas atividades poderiam ser afetadas em ambos os casos.
21. Como não houve uma definição sobre a região de Boa Vista, Monique comunicou que o tópico seria retomado no próximo encontro, procurando uma alternativa de conciliar as atividades turísticas com as rurais. Além da continuação dessas discussões, estão previstas para o próximo encontro as questões relativas ao aeroporto, à definição de uma área industrial nas suas proximidades e à lagoa do Arroio Corrente.
22. Após isso, a reunião foi encerrada.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS



ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE

Antônio de Souza França
Sintraf

Bruna Costa
ACIRJ

Cássia Coelho Luiz Brunato
JAHREP

Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano

Dante Mariga De Taunay Gentil
Secretaria de Esportes e Turismo

Flávia Cauduro
Associação de Moradores e Proprietários de Imóveis “Escala da Vida”
Balneário Esplanada

Gilmar Rosa
Poder Legislativo

Gustavo Zambrano
Sibelco

Júlio Marques
Poder Legislativo

Kelvilin Danielski Cabral
IMAJ

Lédio dos Anjos de Souza
Imobiliárias do Município

Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor

Mike Steyvanne Miranda de Andrade
Grupo Sólido Urbanismo

Rafael Andrin Crestani
Jaguaruna Saneamento

Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construções do Município

Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano

Thiago Pereira Nunes
IMAJ

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

Renato Colares Pereira
Biólogo

