

Ata da septuagésima segunda reunião ordinária do Colégio de Delegados para a revisão do Plano Diretor de Itapema

1 Aos dezessete dias do mês de novembro de dois mil e quinze, na sala de reuniões da
2 Secretaria Municipal de Educação (Avenida João Francisco Pio, número 482, Bairro
3 Canto da Praia).foi realizada mais uma reunião do Colégio de Delegados para a revisão
4 do Plano Diretor de Itapema. O presidente, Leonardo A. Cordeiro, que agradeceu a
5 presença de todos. A seguir passou a palavra ao delegado Moacir Matiolo que falou
6 sobre o horário de início das reuniões, às 14h, que tem dificultado a participação de
7 muitos delegados devido a compromissos de trabalho. O presidente propõe de que as
8 reuniões que já haviam sido convocadas permaneçam no mesmo horário e se
9 houvesse necessidade de mais convocações que se retornem para o período noturno.
10 O delegado Luiz Fernando, pediu esclarecimentos sobre a proposta aprovada na última
11 reunião com relação à Altura Máxima da Edificação a partir do solo, pois muitos
12 delegados entendem que a altura estabelecida seria “Livre”. E propõe uma emenda
13 para estabelecer um limite de altura, justificou que como representante da sociedade
14 civil, consultou vários moradores do Bairro Meia Praia e nenhum morador quer altura
15 igual aos prédios da Cidade de Balneário Camboriú e solicitou voto nominal de todos
16 os delegados nas votações. No entanto foi esclarecido que somente o delegado pode
17 requerer voto nominal das votações. E o presidente solicitou que fosse protocolada
18 junto a secretaria a solicitação de emenda. O Sr. Sérgio explicou que as emendas
19 seriam apropriadas no final do projeto de lei, após a edição final. O delegado Luiz
20 Fernando solicita então uma explicação técnica e expõe que não é de acordo
21 protocolar a emenda somente no final do projeto de lei, e propõe que seja colocada
22 em votação a solicitação. O presidente coloca em votação a proposição do delegado
23 Luiz Fernando, e pergunta quem acorda com a discussão da emenda naquele
24 momento. A proposta recebeu 6 votos a favor e os delegados, Suzana, Matiolo, Luiz
25 Fernando, Dival e Caloi, solicitaram voto nominal. O presidente passou a palavra para
26 a consultoria iniciar a discussão e votação da ZAP2. **Uso Comércio e Serviço Tipo 1**,
27 com relação ao índice de aproveitamento do terreno, a proposta 1 propõe CA MAX = 2
28 e foi aprovada com 16 votos e a proposta de CA MAX= 3 recebeu 5 votos. Houve uma
29 abstenção. Quanto à taxa de ocupação do terreno a proposta 1= T.O de 60% foi
30 aprovada com 20 votos e a proposta 2 = T.O de 85% votos recebeu 3 votos. Houve uma
31 abstenção. Quanto à proposta da consultoria de T.O da torre de 50% e taxa de
32 permeabilidade mínima de 15% foram aprovadas com a maioria dos presentes. Houve
33 uma abstenção. Em relação ao Gabarito, a proposta 1= gabarito 4 foi aprovada com 14
34 votos e a proposta 2, gabarito livre recebeu 9 votos. Quanto à altura máxima da
35 edificação, foi aprovada por unanimidade, a altura máxima de 16 metros. Foi aprovado
36 por unanimidade o passeio mínimo de 2 metros. Com relação ao recuo frontal, a
37 proposta 1= 5 metros, recebeu 8 votos e a proposta 2 =3 metros foi aprovada com 13
38 votos. Quanto aos afastamentos laterais foi aprovado o recuo de 1,5 m, admitido
39 utilizar uma das divisas. E com relação ao afastamento de fundos foi aprovado
40 edificações com edículas. Quanto à área mínima do lote, a proposta 1= 500 m² não
41 recebeu voto, a proposta 2= 250 m² foi aprovada com 17 votos e a proposta 3= 200 m²
42 recebeu 6 votos. Quanto à testada mínima do terreno a proposta 1 = 12 metros
43 recebeu 2 votos e a proposta = 10 metros foi aprovada com 22 votos. Com relação à

44 área mínima da unidade comercial, a proposta 1= 35 m² recebeu 12 votos e a proposta
45 2= 45 m² também recebeu 12 votos, sendo que o voto de desempate do presidente
46 aprovou a proposta 1= 35 m². Quanto às vagas de garagem, a proposta da consultoria
47 de 1 vaga para cada 25 m² de área construída, foi aprovado por unanimidade. **Uso**
48 **Comércio e Serviço Tipo 2**, com relação ao índice de aproveitamento do terreno, a
49 proposta 1 propõe CA MAX = 3,5, obteve 1 voto e a proposta 2 de CA MAX= 5 foi
50 aprovada com 23 votos a favor. Quanto à área do lote mínimo, a proposta 1= 1.000 m²
51 foi aprovada por unanimidade, assim como a proposta de taxa de ocupação do terreno
52 de 80% e taxa de ocupação da torre de 30%, ambos aprovados por unanimidade.
53 Quanto á altura máxima, a proposta 1= 78 metros e limitado ao cone de sombra foi
54 aprovada com 17 votos, a proposta 2 de altura de 65 metros não recebeu votos e a
55 proposta 3 de altura máxima de 100 metros recebeu 7 votos. Foram aprovados por
56 unanimidade os índices: passeio mínimo de 2 metros, recuo frontal de 3 metros,
57 testada mínima de 20 metros, área mínima da unidade comercial de 35 m² e vagas de
58 garagens não onerosas, 1 vaga para cada 25 m² de área construída. **Uso Hotelaria Tipo**
59 **1**, os índices de coeficiente de aproveitamento do terreno = CA MAX= 2,
60 permeabilidade mínima de 15%, gabarito= 4, Altura máxima da edificação de 16
61 metros, passeio mínimo de 2 metros, recuo frontal de 3 metros, área do lote mínimo
62 de 360 m², testada mínima de 12 metros, mínimo 5 vagas de garagens + 1 vaga para
63 cada 4 unidades habitacionais foram aprovados por unanimidade dos presentes.
64 Quanto à taxa de ocupação houve 2 propostas, a proposta 1= 50% do terreno foi
65 aprovada com 21 votos e a proposta 2 de 70% do terreno recebeu 2 votos. **Uso**
66 **Hotelaria Tipo 2**, quanto ao coeficiente de aproveitamento do terreno, a proposta 1 =
67 CA MAX = 4 obteve 5 votos e a proposta 2= CA MAX= 5 foi aprovada por 19 votos.
68 Sobre a taxa de ocupação do terreno, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade
69 mínima, a proposta 1= 70%/40%/15%, não recebeu votos, a proposta 2=
70 70%/50%/15%, recebeu 8 votos e a proposta 3= 80%/40%15% foi aprovada com 16
71 votos. Quanto à altura máxima da edificação a proposta 1 de 78 metros foi aprovada
72 com 21 votos e a proposta 2, altura livre limitado ao cone de sombra, recebeu 2 votos.
73 Quanto ao recuo frontal a proposta 1 = recuo de 5 metros recebeu 9 votos e a
74 proposta 2 de recuo de 3 metros foi aprovada com 14 votos. Os índices a seguir foram
75 aprovados pro unanimidade; passeio mínimo de 2 metros, lote mínimo de 600 m²,
76 testada mínima de 20 metros, unidade mínima habitacional de 20 metros, vagas não
77 onerosas= mínimo de 10 vagas mais 1 vaga para cada 4 unidade habitacional. **Uso**
78 **Hotelaria Tipo 3**, com relação ao coeficiente de aproveitamento do terreno, a
79 proposta 1 = CA MAX = 6 foi aprovada com 13 votos e a proposta 2= CA MAX= 5
80 obteve 10 votos. Sobre a taxa de ocupação do terreno, taxa de ocupação e taxa de
81 permeabilidade mínima, a proposta 1= 70%/30%/15%, obteve 2votos, a proposta 2=
82 70%/50%/15%, recebeu 5 votos e a proposta 3= 80%/40%15% foi aprovada com 17
83 votos a favor. Quanto à altura máxima da edificação a proposta 1 de 78 metros
84 recebeu 8 votos e a proposta 2 = 90 metros foi aprovada com 15 votos. Quanto ao
85 recuo frontal a proposta 1 = recuo de 3 metros recebeu 17 votos e a proposta 2 de
86 recuo de 5 metros recebeu 7 votos. Os índices a seguir foram aprovados pro
87 unanimidade; passeio mínimo de 2 metros, lote mínimo de 1000 m², testada mínima
88 de 20 metros, unidade mínima habitacional de 30 metros, vagas não onerosas=
89 mínimo de 20 vagas mais 1 vaga para cada 4 unidade habitacional. **Uso Institucional**

90 **Tipo 1 e 2**, por consenso será replicado os índices urbanísticos aprovados na **ZDC3a**.
91 Iniciada a votação do eixo estrutural da Avenida Nereu Ramos, **EE-NR**, zona que
92 compreende a extensão da Avenida Nereu Ramos, iniciando na Rua 205 até a ponte do
93 Rio Perequê. Fica aprovado pela maioria dos presentes a área de influência desta zona
94 de eixo 70 metros a partir da testada do terreno. **Uso Unifamiliar**, será replicado os
95 índices aprovados na ZAP2, com exceção do recuo frontal e passeio mínimo que foram
96 aprovados por maioria dos presentes, sem considerar os avanços o passeio mínimo de
97 4 metros e recuo frontal de 3 metros. Os índices aprovados para passeio público e
98 recuo frontal, serão replicados para toda a extensão Avenida Nereu Ramos, não
99 somente para a área de influência da EE-NR. O passeio, quando tratar-se de terrenos
100 de esquina no lado leste da avenida será de no mínimo 4 metros e recuo mínimo de 3
101 metros, e para o lado Oeste o passeio será de 2 metros e recuo de 3 metros, foram
102 aprovados por unanimidade. Houve uma abstenção. Foram aprovados por
103 unanimidade dos presentes os seguintes índices, lote mínimo de 250 m², afastamento
104 de fundos de 1,5 metros, área mínima da unidade residencial de 120 m², gabarito = 4 e
105 altura máxima de 16 metros, com relação a vagas de garagens, no mínimo 1 vaga e
106 máximo livre. Por consenso não será permitido unidades geminadas e habitação social
107 nesta zona. **Uso Misto tipo 1**, aprovado por replicar os índices aprovados na ZAP2 com
108 exceção dos recuos, que foram aprovados os recuos laterais de 3 metros e os passeios
109 laterais de 2 metros. **Uso Misto Tipo 3**, com relação ao lote mínimo houveram 3
110 propostas, a proposta 1 de lote mínimo de 1200 m² não obteve votos, a proposta 2 de
111 600m² foi aprovada com 15 votos e a proposta 3 de 500 m² obteve 1 voto. No item
112 coeficiente de aproveitamento do terreno, a proposta 1 = CA MAX = 7 foi aprovada
113 com 20votos e a proposta 2= CA MAX= 6,5 para unidades até 200 m² e CA MAX= 7
114 para unidades maiores de 200 m², não obteve votos e a proposta 3 = CA MAX = 6,5
115 obteve 6 votos. Com relação ao limite de altura da edificação, a proposta 1= 132
116 metros respeitando o cone de sombra, obteve 1 voto, a proposta 2 = 100 metros,
117 obteve 5 votos, a proposta 3 = altura livre respeitando o cone de sombra foi aprovada
118 com 14 votos e a proposta 4= 85 obteve 6 votos (voto nominal de Luiz Fernando
119 Cavalcanti, Tarcila, Suzana Festa Paudo, Willian Meister, DivalPopeng e Rossi). Sobre a
120 taxa de ocupação do terreno a proposta 1= 80% obteve 7 votos e a proposta 2 de 85%
121 foi aprovada com 19 votos. A taxa de ocupação da torre de 40% e taxa de
122 permeabilidade mínima de 15% foram aprovadas por unanimidade dos presentes.
123 Com relação ao tamanho mínimo da unidade residencial a proposta 1 de 120 m²
124 permitindo 50% das unidades com 60 m² obteve 5 votos e a proposta 2 de 100 m²
125 permitindo 50% das unidades com 50 m² foi aprovada com 19 votos a favor e uma
126 abstenção. Com relação a vaga de garagem foi aprovada a proposta de no mínimo uma
127 vaga e no máximo 2 para cada unidade residencial e 1 vaga de garagem para cada 50
128 m² de área comercial construída. **Uso Comercial e Serviço tipo 1**, foi aprovado com 17
129 votos a favor e 7 contras replicar os índices aprovados na ZAP2 para esta zona. **Uso**
130 **Comercial e Serviço Tipo 2**, No item coeficiente de aproveitamento do terreno, a
131 proposta 1 = CA MAX = 5,5, sendo (1+2,5+1) obteve 5 votos e a proposta 2= CA MAX=
132 5,5, sendo (1+2+1,5+1) foi aprovada com 17 votos, e duas abstenções. A taxa de
133 ocupação da torre, a proposta 1= 80% obteve 7 votos e a proposta 2= 85% foi
134 aprovada com 15 votos, e uma abstenção. Com relação a taxa de ocupação da torre a
135 proposta 1= 30% foi aprovada com 18 votos e a proposta 2= 40% obteve 4 votos, com

136 3 abstenções. No Item Altura máxima da edificação, a proposta 1 = 78 metros obteve 8
137 votos e a proposta 2= 100 metros foi aprovada com 16 votos. No item área mínima do
138 lote a proposta 1 da consultoria= 900 m2 e testada de 20 metros, a proposta 2= 1000
139 m2 e testada de 20 metros obteve 9 votos e a proposta 3= 750 m2 e testada mínima
140 de 15 metros foi aprovada com 15 votos. Com relação a área mínima da unidade
141 comercial a proposta de 35 m2 foi aprovada por unanimidade e com relação a vagas
142 de garagem a proposta de 1 vaga para cada 25 m2 de área construída também foi
143 aprovada por unanimidade. **Uso Hotelaria tipo 1**, foi aprovado a proposta de replicar
144 os índices aprovados na ZAP2. **Uso Hotelaria tipo 2**, no item coeficiente de
145 aproveitamento do terreno, a proposta 1 = CA MAX = 5 obteve 9 votos e a proposta 2=
146 CA MAX= 6 foi aprovada com 14 votos. A proposta referente a taxa de ocupação do
147 terreno de 80%, taxa de ocupação da torre de 40% e taxa de permeabilidade mínima
148 de 15%, foi aprovada pro unanimidade. No item altura máxima a proposta 1= 78
149 metros obteve 8 votos e a proposta 2= 100 metros foi aprovada com 16 votos. A área
150 mínima do lote foi aprovada a proposta de 600 m2 com 19 votos e a proposta de 900
151 m2 obteve 1 voto, com4 abstenções. Com relação à unidade mínima da unidade
152 habitacional a proposta= 15 m2 obteve 2 votos e a proposta 2 de 20 m2 foi aprovada
153 com 21 votos e uma abstenção. Com relação ao número de vagas de garagem será
154 replicado os índices aprovados na Zap2.**Uso Hotelaria tipo 3**, no item coeficiente de
155 aproveitamento do terreno, a proposta 1 = CA MAX =6 obteve 5 votos e a proposta 2=
156 CA MAX= 7 foi aprovada com 19 votos. A proposta referente a taxa de ocupação do
157 terreno de 80% foi aprovada por unanimidade. E com relação ataxa de ocupação da
158 torre, a proposta 1= de 30% obteve 12 votos e a proposta 2 = de 40% também obteve
159 12 votos e uma abstenção, o voto de desempate do presidente aprovou a proposta 2=
160 40%. No item altura máxima a proposta 1= 132 metros obteve 6 votos, a proposta 2=
161 90 metros, também obteve 6 votos e a proposta 3= 100 metros foi aprovada com 11
162 votos e uma abstenção.No item área mínima do lote a proposta de 1200 m2 obteve
163 5votos, a proposta 2 de 1000 m2 foi aprovada com 15 votos e a proposta 3 de 900 m2
164 obteve 4 voto. Com relação à unidade mínima da unidade habitacional a proposta= 30
165 m2 foi aprovada por unanimidade dos presentes. Com relação ao número de vagas de
166 garagem não onerosas foi aprovado por unanimidade, mínimo de 20 vagas e uma vaga
167 para cada 4 unidade habitacional. **Uso institucional tipo 1 e 2**, por consenso será
168 replicado os índices aprovados na ZAP2. Nada mais havendo a tratar encerrou-se a
169 reunião e eu Francine Schlatter, lavrei a presente ata, e informo que a lista de
170 presença encontra-se em livro próprio do Plano diretor.
171 Itapema, 17 de novembro de 2015. *Francine Schlatter*