

**Data da Reunião:** 30/09/2026

**Hora início:** 19h

**Hora fim:** 20:30h

**Local:** Secretaria da Educação

**Assuntos:** Minuta de Lei do Plano Diretor.

**Entidades:** CINCATARINA, Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural de Canelinha e Convidados.

#### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (36 participações)

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD)

#### Notas da Reunião

1 Aos trinta dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Secretaria de Educação  
2 de Canelinha, realizou-se a reunião técnica entre a equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, o  
3 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural e convidados, para tratar da revisão do Plano Diretor de  
4 Canelinha, com análise da respectiva minuta de lei. A senhora Ana Claudia M. iniciou a reunião informando que se  
5 tratava do primeiro encontro dos novos membros do Conselho e explicou que seria necessário eleger o presidente  
6 do colegiado. Esclareceu que competiria ao presidente organizar as atividades do Conselho, convocar e conduzir as  
7 reuniões e providenciar a elaboração das atas, a fim de garantir o cumprimento do regimento interno. Destacou,  
8 ainda, que o presidente não teria direito a voto, exceto em caso de empate. A senhora Ana Claudia M. manifestou  
9 interesse em assumir a presidência, justificando que sua atuação na Prefeitura facilitaria a organização das  
10 atividades e o contato com o CINCATARINA. Informou que, caso houvesse outros interessados, seria realizada  
11 votação. Diante da ausência de outras candidaturas, ficou definido que a senhora Ana Claudia M. seria a presidente  
12 do Conselho. A senhora Ana Letícia S. G. prosseguiu com a reunião, apresentando-se e apresentando a senhora  
13 Sandra Regina C. M.. Explicou que o CINCATARINA é uma entidade pública que presta serviços aos municípios  
14 catarinenses, incluindo a elaboração de estudos técnicos. Esclareceu que a revisão do Plano Diretor de Canelinha  
15 era realizada pela própria equipe técnica do CINCATARINA, que possui profissionais lotados em Fraiburgo e  
16 Florianópolis. Destacou que a equipe realizava levantamentos de campo, analisava as condições dos municípios e  
17 mediava as reuniões, mencionando que havia estado recentemente em Canelinha acompanhando a Universidade  
18 Federal de Santa Catarina em outro projeto relacionado às questões climáticas. Ressaltou que os profissionais  
19 atuavam como empregados públicos, sem direito a voto no processo, e que sua função consistia em prestar apoio  
20 técnico, apresentar informações e fundamentos legais e contribuir para que os participantes tomassem decisões  
21 adequadas ao interesse coletivo. Em seguida, contextualizou que a metodologia de revisão havia sido definida no  
22 início do processo e ressaltou que as etapas previstas deveriam ser respeitadas, não sendo possível retornar às  
23 fases já concluídas. Destacou que as informações levantadas no diagnóstico e desenvolvidas no prognóstico  
24 deveriam orientar as etapas posteriores, evitando contradições com os dados e as manifestações coletadas  
25 anteriormente. Informou que, além da metodologia, o Município havia publicado o regimento do processo de  
26 revisão, que estabelecia as regras de atuação do Conselho, da Comissão e do CINCATARINA. Esclareceu que, embora  
27 a participação de convidados e suplentes fosse importante na primeira reunião, o regimento previa que as reuniões  
28 de revisão fossem destinadas aos membros titulares do Conselho. Por esse motivo, nas reuniões seguintes, os  
29 convidados seriam orientados a se retirar durante as votações. Informou que as reuniões eram gravadas, transcritas  
30 e registradas em atas, posteriormente publicadas no site da revisão do Plano Diretor, onde também estavam  
31 disponíveis os materiais elaborados. Explicou que a transparência seria garantida pela divulgação desses  
32 documentos. Na sequência, apresentou as etapas já realizadas do processo de revisão do Plano Diretor, sendo:  
33 diagnóstico técnico, que apresenta um compilado de dados levantados em campo e obtidos mediante bases  
34 públicas; diagnóstico comunitário, no qual foram realizadas reuniões em diferentes regiões do Município e a  
35 população teve a oportunidade de apresentar percepções e expectativas sobre o desenvolvimento local; audiência  
36 pública para apresentar o diagnóstico à população, verificar se as informações correspondiam à realidade percebida  
37 pelos participantes e receber contribuições adicionais; e, prognóstico, no qual foram definidos diretrizes e ações,

38 em conjunto com a Comissão e o antigo Conselho, a partir das demandas identificadas no diagnóstico. Ressaltou  
39 que na última etapa foram realizadas oficinas técnicas, nas quais identificaram as principais unidades territoriais de  
40 Canelinha, realizaram atividades de definição de macrozoneamento e instrumentos urbanísticos. Frisou que as  
41 etapas pendentes consistem na análise das minutas legislativas, que se dividem em cinco. A Minuta do Plano Diretor  
42 constitui o principal instrumento da política territorial municipal, estabelecendo diretrizes, princípios, objetivos e  
43 instrumentos que orientam a organização do território e fundamentam as demais legislações urbanísticas.  
44 Informou que a minuta contemplava os instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal, os mecanismos  
45 de gestão democrática, como audiências públicas, Conselho da Cidade, plebiscito e referendo, além do  
46 macrozoneamento. Esclareceu que o macrozoneamento organizava o território em grandes unidades, como áreas  
47 urbanas, rurais e industriais, estabelecendo objetivos gerais para cada uma, sem definir os parâmetros construtivos  
48 ou os usos específicos de cada zona. Destacou que as demais legislações deveriam respeitar os princípios e as  
49 diretrizes estabelecidos no Plano Diretor. O senhor Maicon L. questionou se o perímetro urbano, uma vez  
50 delimitado, não poderia mais ser alterado, considerando a possibilidade de a linha estabelecida prejudicar  
51 determinado bairro. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a definição do perímetro urbano não fazia parte do  
52 processo de revisão do Plano Diretor em andamento, deste modo, a temática deveria ser tratada separadamente.  
53 O senhor Maicon L. comunicou que a possibilidade de alteração também abrangia a ampliação do perímetro. A  
54 senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a legislação federal estabelecia os requisitos aplicáveis e explicou que,  
55 como essas regras estavam distribuídas em diferentes dispositivos legais, o CINCATARINA havia reunido as  
56 exigências em um artigo organizado como uma lista de verificação, a ser observada nos processos de ampliação ou  
57 redução do perímetro. O senhor Maicon L. questionou se ainda haveria oportunidade para alterar o perímetro  
58 urbano. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a questão deveria ser tratada em outro processo e, em seguida,  
59 retomou a apresentação das minutas. Informou que a minuta do Plano Diretor já havia sido analisada e aprovada  
60 pela Comissão, em julho de dois mil e vinte e cinco. Esclareceu que competia ao CINCATARINA elaborar os materiais,  
61 submetê-los à análise e avaliar as alterações solicitadas, realizando os ajustes juridicamente possíveis. Na  
62 sequência, apresentou a minuta de Uso e Ocupação do Solo, esclarecendo que essa legislação disciplinaria o  
63 zoneamento e os índices urbanísticos. Ressaltou que essa matéria seria analisada somente após a conclusão da  
64 minuta do Plano Diretor e informou que a Comissão havia aprovado a minuta em novembro de dois mil e vinte e  
65 cinco. A senhora Ana Letícia S. G. prosseguiu explicando a minuta de Parcelamento do Solo, que trata da divisão de  
66 grandes terrenos em lotes, a abertura de vias, a destinação de áreas ao Município para espaços públicos e  
67 equipamentos, os tipos de pavimentação, as infraestruturas exigidas dos loteadores e os prazos para análise dos  
68 documentos. Informou que essa minuta havia sido aprovada pela Comissão em agosto e estava pronta para ser  
69 analisada. Esclareceu que, após a conclusão das três primeiras minutas, seria realizada a audiência pública para  
70 apresentação das propostas à população e recebimento de contribuições, as quais seriam organizadas em relatório  
71 para posterior apreciação e deliberação do Conselho. Ressaltou que as decisões do Conselho deveriam considerar  
72 as manifestações coletadas no diagnóstico e a participação popular, exemplificando que, caso a população tivesse  
73 manifestado preferência por edificações de até quatro pavimentos e o Conselho propusesse dezoito pavimentos, a  
74 divergência seria apresentada na audiência pública para que o colegiado reconsiderasse a proposta ou justificasse  
75 a decisão de manter o parâmetro. Posteriormente, apresentou a minuta do Código de Posturas, destinada a  
76 regulamentar as regras de convivência nos espaços urbanos, incluindo a disposição de resíduos, a queima de lixo e  
77 a emissão de ruídos por estabelecimentos comerciais. Informou que a Comissão estava finalizando a análise dessa  
78 minuta. Por fim, apresentou a minuta do Código de Obras e Edificações, explicando que essa legislação disciplinaria  
79 os procedimentos construtivos, as áreas mínimas das edificações, as vagas de estacionamento exigidas para  
80 diferentes usos, os documentos necessários para aprovação dos projetos, os prazos de análise pela Prefeitura e os  
81 procedimentos de licenciamento. Esclareceu que, após a conclusão dessa última minuta, também seria realizada  
82 audiência pública para apresentação das propostas e coleta de contribuições, que seriam encaminhadas ao  
83 Conselho para deliberação. Informou que, ao término da análise das cinco minutas, os documentos passariam por  
84 revisão final da assessoria jurídica do CINCATARINA, que poderia indicar ajustes de redação e organização legislativa  
85 sem necessidade de nova deliberação do Conselho quando não houvesse alteração de conteúdo a ser decidida.  
86 Concluída essa revisão, as minutas seriam entregues ao Poder Executivo Municipal e, posteriormente,

87 encaminhadas à Câmara de Vereadores, cuja tramitação legislativa seria independente do processo conduzido pelo  
88 CINCATARINA. O senhor Maicon L. questionou se os loteamentos deveriam destinar uma porcentagem específica  
89 de sua área para áreas verdes e se havia um tamanho mínimo estabelecido para essa destinação. A senhora Ana  
90 Letícia S. G. respondeu que a Lei Federal nº 6.766/1979 estabelece a obrigação de o empreendedor fornecer  
91 infraestrutura básica e áreas públicas proporcionais à densidade populacional, sem fixar percentuais únicos  
92 aplicáveis a todos os empreendimentos. Esclareceu que a densidade corresponde à quantidade de pessoas que  
93 ocupam determinada área e que, por isso, o dimensionamento das áreas públicas deve considerar as características  
94 do loteamento. Informou que o CINCATARINA utiliza estudos técnicos para apresentar parâmetros mínimos e  
95 máximos que orientem as decisões municipais. Explicou que as áreas públicas compreendem áreas verdes,  
96 destinadas a praças, quadras esportivas, parques infantis e espaços de lazer, e áreas para equipamentos  
97 comunitários e institucionais, como unidades de saúde, creches e centros comunitários. Ressaltou que sua  
98 proporção geralmente não fica abaixo de doze por cento, conforme sua referência, enquanto as áreas destinadas  
99 a equipamentos públicos costumam representar aproximadamente seis por cento. Acrescentou que também deve  
100 ser considerada a área destinada ao sistema viário e informou que esses valores seriam retomados durante a análise  
101 da minuta de Parcelamento do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a função do CINCATARINA era  
102 fornecer subsídios técnicos, apontar possíveis consequências das decisões e alertar quando os parâmetros  
103 propostos pudessem comprometer a qualidade urbana, cabendo aos representantes municipais deliberar sobre as  
104 propostas. O Janderson S. questionou qual o conceito de uma área de preservação permanente. A senhora Ana  
105 Letícia S. G. explicou que sua definição era estabelecida pela legislação federal e não constituía atribuição do  
106 CINCATARINA, no entanto, esclareceu que existem diferentes tipos de área de preservação permanente, não  
107 podendo ser confundidas com áreas verdes urbanas, pois, embora a vegetação protegida tenha importância  
108 ambiental, a população também necessita de praças e espaços públicos de lazer. Informou que o Plano Diretor não  
109 definiria dimensões próprias para as áreas de preservação permanente, mas remeteria à legislação federal  
110 aplicável. O senhor Janderson S. questionou se seria adicionado o novo estudo socioambiental no Plano Direto. A  
111 senhora Ana Letícia S. G. respondeu que o estudo não seria incorporado diretamente à minuta e explicou que havia  
112 insegurança jurídica em relação às alterações legislativas relacionadas à delimitação das Áreas de Preservação  
113 Permanente e à redução das faixas não edificáveis. Relatou que o Ministério Público vinha questionando, em  
114 diferentes instâncias, a legalidade das alterações do Código Florestal que permitiram reduzir determinadas faixas  
115 de proteção, destacando que a validade dessas disposições ainda era objeto de discussão. Mencionou a  
116 possibilidade de alterações futuras no entendimento dos órgãos de controle e informou que, em Santa Catarina, o  
117 Ministério Público e o Tribunal de Contas do Estado estavam verificando a regularidade dos procedimentos  
118 adotados pelos municípios para reduzir as faixas de área de preservação permanente, inclusive quanto à  
119 observância dos requisitos legais e à atuação dos conselhos municipais de meio ambiente. Acrescentou que, em  
120 municípios nos quais os processos de redução haviam sido conduzidos sem a devida estrutura de participação e  
121 deliberação, o Ministério Público havia determinado a revisão dos procedimentos. Ressaltou que Canelinha possuía  
122 extensas áreas de risco e que a legislação federal vedava a redução das Áreas de Preservação Permanente nessas  
123 áreas, tema que seria discutido posteriormente. Explicou que a proposta consistia em manter, no Plano Diretor, a  
124 referência à legislação federal, evitando a necessidade de alterações frequentes na legislação municipal em caso  
125 de mudanças no entendimento jurídico ou na legislação federal. O Janderson S. frisou que a lei foi criada para a  
126 área urbana consolidada. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que esse conceito não correspondia  
127 automaticamente ao perímetro urbano, pois dependia de critérios e datas estabelecidas em lei. Acrescentou que  
128 muitos estudos de delimitação e redução de áreas de preservação permanente não atendiam integralmente aos  
129 critérios federais, o que motivava questionamentos dos órgãos de controle. Ressaltou que a intenção era manter a  
130 legislação municipal atualizada e evitar revisões frequentes do Plano Diretor. Informou que a mesma lógica seria  
131 aplicada às faixas não edificáveis ao longo das rodovias, cuja redução poderia ser admitida conforme a legislação  
132 aplicável, sem que o Plano Diretor estabelecesse previamente uma metragem específica. A senhora Ana Claudia M.  
133 questionou os efeitos do diagnóstico socioambiental diante dos questionamentos do Ministério Público. A senhora  
134 Ana Letícia S. G. esclareceu que o diagnóstico urbanístico do processo estava concluído e que a análise da minuta  
135 do Plano Diretor poderia prosseguir independentemente da aprovação do diagnóstico socioambiental. Explicou

136 que os dados estaduais utilizados para identificar a presença de água no território não permitiam determinar,  
137 isoladamente, se cada ocorrência correspondia a uma Área de Preservação Permanente (APP). No entanto, os  
138 mapas permitiam identificar áreas nas quais poderia haver essa restrição, conforme os critérios estabelecidos no  
139 Código Florestal. Exemplificou que, durante o licenciamento de um imóvel, a indicação de possível área de  
140 preservação permanente exigiria avaliação específica por profissional habilitado, que verificaria as condições do  
141 local e apresentaria a respectiva responsabilidade técnica para subsidiar a decisão sobre o licenciamento. Na  
142 sequência, a senhora Ana Letícia S. G. explicou o procedimento de análise das minutas pelo Conselho. Informou  
143 que os documentos eram inicialmente elaborados pelo CINCATARINA, submetidos à Comissão da Prefeitura,  
144 ajustados conforme as deliberações dessa instância e, posteriormente, encaminhados aos conselheiros. Orientou  
145 os participantes a lerem integralmente a minuta e a discutirem seu conteúdo com as entidades que representavam,  
146 destacando que deveriam apresentar contribuições concretas, com indicação das alterações pretendidas e das  
147 respectivas redações ou parâmetros propostos. Esclareceu que apontamentos genéricos de discordância não  
148 seriam suficientes para subsidiar a análise técnica. Exemplificou que, caso um conselheiro discordasse do número  
149 de pavimentos previsto, deveria indicar qual parâmetro considerava adequado. Explicou que, após a consulta às  
150 respectivas entidades, o Conselho deveria analisar cada contribuição, discutir sua pertinência e deliberar  
151 coletivamente sobre as propostas que representassem o interesse do colegiado. Informou que as contribuições  
152 consolidadas deveriam ser encaminhadas ao CINCATARINA por meio do presidente do Conselho, responsável por  
153 reunir e formalizar o material conforme o padrão estabelecido. Esclareceu que a equipe técnica analisaria cada  
154 apontamento, confrontando-o com os dados do diagnóstico, as manifestações da população, a legislação aplicável  
155 e os demais fundamentos técnicos pertinentes. Posteriormente, seria elaborado um relatório com as contribuições  
156 recebidas e as considerações do CINCATARINA, para discussão em nova reunião. Nessa ocasião, os participantes  
157 examinariam cada proposta, esclarecendo os pontos necessários e realizando nova votação quando cabível.  
158 Ressaltou que, mesmo quando o Conselho já tivesse deliberado anteriormente sobre determinado assunto, deveria  
159 ouvir os esclarecimentos técnicos antes de decidir novamente. Informou que o prazo ideal para análise de cada  
160 minuta era de trinta dias, prevendo-se inicialmente quinze dias para o encaminhamento das contribuições e até  
161 sete dias para a realização de reuniões com as entidades representadas. Reconheceu, contudo, que o prazo poderia  
162 ser insuficiente diante das atividades necessárias e informou que a equipe buscava conduzir o processo dentro do  
163 período previsto. Dando prosseguimento a reunião, explicou que os documentos encaminhados estavam em duas  
164 versões. A primeira versão é com comparativo, no qual o texto em preto representava os dispositivos vigentes que  
165 seriam mantidos, o texto em vermelho identificava as propostas de revogação e o texto em azul indicava as  
166 propostas de novas disposições. A segunda versão, integralmente em preto, visava facilitar a leitura por quem  
167 tivesse dificuldade em distinguir as cores. Orientou os conselheiros a registrarem as contribuições diretamente no  
168 documento, utilizando cores para indicar os trechos que pretendiam alterar ou inserindo comentários no arquivo  
169 Word, com a indicação objetiva da redação ou do termo que deveria ser modificado. Reforçou que as decisões  
170 deveriam representar coletivamente as entidades e o Conselho, que as reuniões deveriam contar com os membros  
171 titulares e, apenas na ausência destes, com seus suplentes, e que os representantes deveriam levar e trazer  
172 informações das respectivas entidades. Determinou que o envio das contribuições fosse realizado por e-mail, sob  
173 responsabilidade dos integrantes do Conselho e de seu presidente, recomendando que as dúvidas fossem  
174 concentradas nessa representação para garantir que os esclarecimentos fossem compartilhados e formalizados.  
175 Informou que o CINCATARINA permaneceria disponível para reuniões intermediárias destinadas ao esclarecimento  
176 de dúvidas, desde que as questões fossem tratadas de forma organizada e transparente. Ressaltou que as  
177 contribuições deveriam ser encaminhadas pontualmente, por WhatsApp ou e-mail, conforme o padrão indicado, e  
178 que a revisão não deveria ser encaminhada em formato impresso. Apresentou o código QR de acesso ao site da  
179 revisão do Plano Diretor, explicando que a página reunia os documentos elaborados, as minutas analisadas pela  
180 Comissão, as atas das reuniões do Conselho anterior, das oficinas técnicas e das reuniões comunitárias. Informou  
181 que as atas e listas de presença também poderiam ser utilizadas pelos participantes para comprovar sua  
182 participação e solicitar dispensa do trabalho ou compensação de horas, quando necessário. Concluída a  
183 apresentação da metodologia, a senhora Ana Letícia S. G. iniciou a análise da minuta do Plano Diretor, esclarecendo  
184 que faria uma apresentação dos principais conceitos e alterações. Explicou que a minuta estabelecia que

185 determinadas leis urbanísticas, embora não estivessem incorporadas ao mesmo texto legal do Plano Diretor,  
186 integrariam sua política territorial e teriam força normativa equivalente no âmbito do sistema municipal de  
187 planejamento, razão pela qual suas alterações deveriam observar os procedimentos aplicáveis à revisão do Plano  
188 Diretor. Destacou que a legislação abrangeria todo o território municipal, incluindo as áreas rurais, conforme  
189 exigência federal. Na sequência, apresentou os princípios, as diretrizes e os objetivos da política urbana e informou  
190 que parte dos conteúdos da legislação anterior havia sido retirada por apresentar caráter excessivamente genérico  
191 ou por tratar de matérias que seriam disciplinadas em leis específicas, visando facilitar a organização e a aplicação  
192 das normas. Esclareceu que haviam sido retiradas as políticas setoriais, pois o Plano Diretor tratava da organização  
193 e da ocupação do território, não substituindo os planos e as políticas específicas de áreas como a saúde.  
194 Acrescentou que a participação de profissionais de diferentes áreas e dos respectivos conselhos poderia contribuir  
195 para a formulação de propostas, mas que as políticas setoriais deveriam ser tratadas nos instrumentos próprios.  
196 Explicou que as estratégias mantidas na minuta estavam relacionadas aos efeitos territoriais das políticas  
197 ambientais e econômicas, à estruturação do território, à gestão democrática e à prevenção de riscos, aspectos  
198 especialmente relevantes para Canelinha. Informou que o Plano Diretor estabeleceria diretrizes para orientar os  
199 programas das gestões municipais, sem definir diretamente todos os programas, prazos e procedimentos  
200 específicos de execução, cuja implementação dependeria das condições e das decisões administrativas de cada  
201 período. Em seguida, apresentou o sistema de acompanhamento e controle da política urbana, explicando que a  
202 minuta definiria as responsabilidades do Poder Executivo, do Poder Legislativo e do Conselho ao longo da vigência  
203 do Plano Diretor. Destacou que as atribuições do Conselho não se encerrariam com a conclusão da revisão,  
204 permanecendo relacionadas ao acompanhamento da política urbana. Mencionou disposições referentes à  
205 divulgação de informações pelo Município, à disponibilização de espaço para as reuniões do Conselho, ao acesso  
206 da população aos dados sobre a política urbana, à publicidade dos procedimentos de licenciamento e à realização  
207 de conferências municipais. Apresentou também as atribuições e a composição propostas para o Conselho,  
208 informando que havia previsão de redução do número de integrantes, com o objetivo de facilitar a realização de  
209 reuniões e os procedimentos de escolha dos representantes, observando-se as proporções estabelecidas nas  
210 resoluções do Conselho Nacional das Cidades. Acrescentou que a minuta disciplinava a realização de audiências  
211 públicas relacionadas à revisão do Plano Diretor e à aplicação de instrumentos urbanísticos, estabelecendo regras  
212 sobre prazos de convocação e responsabilidades, além de prever mecanismos de participação como plebiscito e  
213 referendo e disposições sobre o sistema de informações municipais. Ao abordar o ordenamento territorial, explicou  
214 que a minuta estabelecia o macrozoneamento, dividindo o território em áreas urbanas e rurais, conforme a  
215 delimitação do perímetro urbano, além de prever macrozonas industriais que não correspondiam necessariamente  
216 a essa divisão. Retomou o questionamento anterior sobre a alteração do perímetro urbano e indicou que a minuta  
217 incluía, em texto novo, os procedimentos a serem observados, em conformidade com a legislação federal.  
218 Esclareceu que a proposta de macrozoneamento apresentada estava adequada à última alteração do perímetro  
219 urbano de que o CINCATARINA tinha conhecimento e que, caso houvesse nova alteração durante o processo, seria  
220 necessário revisar o material para assegurar sua compatibilidade antes do encaminhamento à Câmara de  
221 Vereadores. Por fim, destacou que Canelinha possuía extensas áreas de risco e de suscetibilidade, especialmente  
222 na região central, onde haviam ocorrido novos episódios de inundação nas semanas anteriores. Informou que a  
223 minuta de Uso e Ocupação do Solo trataria de forma mais específica dessa questão, com o objetivo de garantir que  
224 as novas edificações fossem implantadas em condições seguras, distinguindo essa preocupação do tratamento das  
225 edificações já existentes. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a macrozona de ocupação prioritária correspondia  
226 às áreas mais elevadas e afastadas do rio, consideradas mais seguras para a ocupação, nas quais a Lei de Uso e  
227 Ocupação do Solo permitiria maior verticalização e concentração populacional. A macrozona de ocupação  
228 secundária também permitiria edificações, desde que adequadas às condições de suscetibilidade e risco, com  
229 parâmetros menos verticalizados e medidas para ampliar a permeabilidade do solo. Informou que as demais áreas  
230 urbanas teriam parâmetros construtivos mais restritivos, considerando a distância da infraestrutura e a menor  
231 aptidão à densificação. A macrozona industrial e comercial de grande porte abrangeria áreas próximas à rodovia,  
232 consideradas mais adequadas ao desenvolvimento dessas atividades, sem, contudo, estabelecer uso exclusivo, uma  
233 vez que o zoneamento deveria manter flexibilidade e considerar os possíveis conflitos entre atividades. Esclareceu

234 que o mapa de macrozonas já havia sido aprovado pelo conselho anterior, mas poderia ser consultado novamente.  
235 Fora do perímetro urbano, o município possuía a macrozona rural, na qual seriam permitidas atividades rurais,  
236 residenciais e industriais, e duas áreas demarcadas como macrozonas de proteção indígena, cujas delimitações  
237 deveriam ser respeitadas por decorrerem de legislação federal. Informou que os mapas constavam dos anexos do  
238 Plano Diretor e também estavam disponíveis em formato KMZ, permitindo a visualização detalhada das áreas. Na  
239 sequência, explicou que a minuta apresentava as características e os objetivos de cada macrozona, tendo sido  
240 retirados os conteúdos específicos para serem tratados na legislação de uso e ocupação do solo. O senhor Maicon  
241 L. questionou a retirada, em vermelho, da área de especial interesse relacionada ao voo livre. A senhora Ana Letícia  
242 S. G. esclareceu que o tema seria abordado na próxima minuta e relembrou que, durante a etapa de prognóstico,  
243 os representantes da atividade haviam solicitado um zoneamento específico para o voo livre. Explicou que a  
244 proposta consistia em estabelecer uma restrição ocupacional, e não uma macrozona, pois o Plano Diretor, naquele  
245 trecho, tratava de grandes áreas estruturantes e objetivos gerais, enquanto as regras específicas seriam  
246 apresentadas em outra parte da legislação. Diferenciou o zoneamento, que estabelece um conjunto de parâmetros  
247 de uso e ocupação do solo, da restrição ocupacional, que funciona como uma camada adicional de regras aplicável  
248 a determinadas áreas, como as Áreas de Preservação Permanente, as terras indígenas e a área destinada ao voo  
249 livre. Esclareceu que, nesse último caso, a restrição estabeleceria limites específicos, como o número máximo de  
250 pavimentos, para evitar construções que prejudicassem a atividade. Reforçou que a área de voo livre permanecia  
251 contemplada na revisão do Plano Diretor, conforme registrado nas etapas de diagnóstico e prognóstico, e que a  
252 delimitação seria retomada para avaliação dos conselheiros. O senhor Maicon L. observou que, em discussões  
253 anteriores, parte da delimitação havia sido traçada de forma diferente, questionando se, nos trechos inseridos no  
254 perímetro urbano, seria possível construir. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a poligonal seria apresentada  
255 na próxima minuta para conferência e eventuais ajustes. A senhora Ana Claudia M. esclareceu que a dúvida se  
256 referia à delimitação entre o perímetro urbano e a área rural. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que as restrições  
257 ocupacionais também poderiam incidir sobre áreas rurais, citando como exemplo as terras indígenas, localizadas  
258 fora do perímetro urbano, nas quais as regras gerais do zoneamento rural não se aplicariam integralmente.  
259 Retomando a apresentação, explicou que os objetivos das macrozonas orientariam as definições posteriores da Lei  
260 de Uso e Ocupação do Solo, cujos parâmetros deveriam estar alinhados às características de cada área. Em seguida,  
261 iniciou a apresentação dos instrumentos urbanísticos, esclarecendo que suas regras gerais estavam previstas na  
262 legislação federal e que alguns instrumentos eram de inclusão obrigatória no Plano Diretor. Ressaltou, contudo,  
263 que sua aprovação não significaria aplicação imediata, pois seria necessária regulamentação específica posterior,  
264 inclusive quanto aos procedimentos de licenciamento. Apresentou o direito de preempção, explicando que o  
265 instrumento assegurava ao município prioridade na aquisição de determinado imóvel quando o proprietário  
266 pretendesse vendê-lo e o terreno estivesse previamente delimitado para essa finalidade. Esclareceu que o  
267 município deveria pagar o preço de mercado e que a aquisição precisaria atender a objetivos de interesse público,  
268 como implantação de áreas verdes, creches, regularização fundiária e habitação de interesse social. Na sequência,  
269 explicou a outorga onerosa do direito de construir, utilizando como exemplo um terreno de duzentos metros  
270 quadrados, no qual, inicialmente, seria possível construir área equivalente à dimensão do lote, conforme o  
271 coeficiente de aproveitamento básico. Com a possibilidade de construir edificações mais altas e ampliar o  
272 adensamento, aumentaria a demanda por infraestrutura e serviços públicos, como abastecimento de água,  
273 esgotamento sanitário, creches e unidades de saúde. Por isso, o proprietário deveria oferecer uma contrapartida  
274 financeira ao município, destinada a um fundo específico de desenvolvimento urbano, para financiar obras e  
275 equipamentos de interesse coletivo. Esclareceu que os valores e a regulamentação do instrumento seriam definidos  
276 posteriormente, destacando sua importância para viabilizar a infraestrutura necessária ao adensamento e à  
277 urbanização. Também apresentou a outorga onerosa de alteração de uso, explicando que, quando uma área rural  
278 fosse incorporada ao perímetro urbano, os proprietários beneficiados pela valorização imobiliária deveriam  
279 oferecer contrapartida ao município, considerando o aumento do valor do imóvel e a ampliação das possibilidades  
280 de ocupação e construção. Reforçou que esse instrumento também era obrigatório conforme o Estatuto da Cidade.  
281 O senhor Maicon L. questionou se a prefeitura tinha conhecimento da legislação apresentada, e a senhora Ana  
282 Letícia S. G. confirmou. Na sequência, apresentou as operações urbanas consorciadas, esclarecendo que, embora

283 previstas na legislação federal, eram instrumentos complexos, que exigiam investimentos privados, controle social,  
284 estrutura financeira e regulamentação específica para organizar as contrapartidas e as intervenções urbanas. Citou  
285 a região da Avenida Faria Lima, em São Paulo, como exemplo, e explicou que, no caso de Canelinha, o instrumento  
286 seria incluído para atender à legislação, sem delimitação imediata de uma área de aplicação, pois isso poderia  
287 impedir novos licenciamentos até a regulamentação. Posteriormente, apresentou a transferência do direito de  
288 construir, explicando que o instrumento permitiria transferir o potencial construtivo de um terreno sujeito a  
289 restrições ocupacionais para outro imóvel, evitando que o proprietário precisasse desconsiderar limitações  
290 ambientais ou de segurança para aproveitar economicamente o terreno. O senhor Maicon L. questionou como  
291 deveria proceder em relação a um terreno cuja aquisição pelo clube já havia sido discutida e contava com recursos  
292 aprovados pela Câmara de Vereadores, considerando a possibilidade de valorização do imóvel após eventual  
293 ampliação do perímetro urbano. A senhora Ana Claudia M. esclareceu que havia uma emenda impositiva de dois  
294 mil e vinte e quatro, de autoria do senhor Sérgio Motta, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), disponível  
295 naquele momento para a aquisição, embora o senhor Maicon L. tenha informado que havia outros R\$ 300.000,00  
296 (trezentos mil reais) aprovados pela Câmara. A senhora Ana Claudia M. ponderou que esse segundo valor ainda  
297 não havia sido disponibilizado à Prefeitura. O senhor Maicon L. observou que a avaliação do imóvel não alcançava  
298 esse valor e que a valorização da área poderia comprometer a aquisição, especialmente se o terreno fosse  
299 incorporado ao perímetro urbano. A senhora Ana Claudia M. acrescentou que o proprietário sempre havia  
300 solicitado valor superior ao disponível para a compra. Diante da situação, a senhora Ana Letícia S. G. considerou a  
301 possibilidade de delimitar o imóvel para aplicação do direito de preempção, caso ainda não estivesse contemplado,  
302 garantindo ao município prioridade na aquisição. O senhor Maicon L. mencionou que o clube já possuía a aquisição  
303 aprovada pela Câmara. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou que poderiam ser avaliadas diferentes estratégias para  
304 viabilizar a aquisição, incluindo o direito de preempção e o estabelecimento de restrições ocupacionais que  
305 impedissem a construção no terreno e permitissem ao proprietário transferir seu potencial construtivo para outra  
306 área. Reforçou que as contribuições deveriam ser formalizadas durante a análise da minuta, pois, após a aprovação  
307 pela comissão, o CINCATARINA não alteraria o conteúdo da legislação sem a deliberação correspondente. A senhora  
308 Ana Letícia S. G. esclareceu que a discussão não tratava da ampliação do perímetro urbano, mas das ferramentas  
309 disponíveis para lidar com essa possibilidade. Explicou que, caso ocorresse a ampliação, a área deveria ser estudada  
310 de forma específica e poderia ser exigida a outorga onerosa, conforme as regras aplicáveis. Destacou que havia  
311 diferentes instrumentos para tratar dessas situações e que sua função era apresentar estratégias para subsidiar as  
312 decisões do Conselho. Acrescentou que, caso ainda não houvesse consenso sobre a expressão “fura-fila”, seria  
313 possível delimitar a área sem essa previsão, e que, se o Conselho apresentasse uma proposta nesse sentido para a  
314 área de voo livre. Em seguida, apresentou os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios,  
315 imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação. Explicou que esses instrumentos se  
316 aplicavam a terrenos localizados em áreas centrais dotadas de infraestrutura cuja manutenção gerava custos para  
317 o município. Exemplificou a situação de um proprietário que mantém um terreno sem utilização, aguardando sua  
318 valorização, enquanto o Município arca com os custos de manutenção da infraestrutura disponível. Esclareceu que  
319 a Prefeitura poderia notificá-lo para dar uma destinação ao imóvel. Caso permanecesse sem cumprir as obrigações  
320 estabelecidas, seriam realizadas novas notificações e, após o descumprimento dos prazos previstos, poderia ocorrer  
321 o aumento progressivo do Imposto Predial e Territorial Urbano e, posteriormente, a desapropriação do imóvel. Na  
322 sequência, a senhora Ana Letícia S. G. explicou que o consórcio imobiliário poderia ser utilizado para viabilizar a  
323 regularização fundiária e a implantação de novas habitações de interesse social. Informou que esse instrumento  
324 não era obrigatório pelo Estatuto da Cidade, mas já constava no Plano Diretor do município e foi mantido na  
325 proposta por possibilitar sua utilização futura, caso o município desejasse facilitar processos de urbanização. Em  
326 seguida, apresentou o estudo de impacto de vizinhança, explicando que o instrumento avaliava os impactos  
327 decorrentes da implantação de empreendimentos de grande porte. Esclareceu que o estudo auxiliava o processo  
328 de licenciamento, permitindo que a Prefeitura analisasse os impactos do empreendimento e submetesse a questão  
329 ao Conselho. A partir dessa avaliação, poderiam ser identificadas necessidades de adequação, como a ampliação  
330 das vagas de estacionamento para motocicletas. Explicou que as medidas propostas deveriam ser registradas e  
331 apresentadas em audiência pública, cabendo ao empreendedor adotá-las para mitigar os impactos identificados.

332 Ressaltou que os impactos não eram necessariamente negativos, pois os empreendimentos também poderiam  
333 gerar empregos e outros benefícios. Nesses casos, o Conselho poderia propor medidas para ampliar os efeitos  
334 positivos. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. apresentou os instrumentos de identificação, proteção e  
335 valorização do patrimônio cultural, voltados à preservação das edificações históricas do município. Informou que a  
336 proposta previa três instrumentos: área de proteção cultural, inventário e tombamento. O tombamento já era  
337 aplicado a edificações locais e que, por conferir proteção ao patrimônio, exigia cuidados em eventuais intervenções,  
338 não sendo permitidas alterações que descaracterizassem suas características sem a devida observância das regras  
339 aplicáveis. Esclareceu que a área de proteção cultural correspondia ao entorno de influência da edificação  
340 protegida. Destacou que a delimitação seria estabelecida na legislação pertinente e teria a finalidade de preservar  
341 a visibilidade e a valorização dos bens protegidos, evitando, por exemplo, a implantação de edificações de grande  
342 altura que prejudicassem sua visualização. Em seguida, explicou que o inventário, também previsto na Lei de Uso  
343 e Ocupação do Solo, consistia em um catálogo de edificações históricas ou de interesse cultural que não eram  
344 tombadas, mas que poderiam apresentar relevância para preservação. Ressaltou a necessidade de verificar a  
345 existência de valor histórico durante o licenciamento, evitando que edificações relevantes fossem demolidas sem  
346 avaliação prévia. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. explicou que o fundo municipal funcionava como uma  
347 conta destinada a receber os recursos arrecadados por meio dos instrumentos previstos, os quais deveriam ser  
348 utilizados no desenvolvimento urbano do município, não se confundindo com os recursos públicos de aplicação  
349 geral. Sobre a regularização fundiária urbana (Reurb), esclareceu que se tratava de conteúdo mínimo do Plano  
350 Diretor, mas que sua regulamentação ocorreria por legislação específica. Por fim, mencionou os prazos de  
351 regulamentação e algumas diretrizes, encerrando a apresentação dos instrumentos e questionando se havia  
352 dúvidas. Como não houve manifestação de dúvidas, orientou os participantes a analisarem a minuta da lei com  
353 atenção. Propôs, então, que fosse agendada a próxima reunião do Conselho, sem a participação da equipe do  
354 CINCATARINA, inicialmente prevista para ocorrer em uma semana.

355 A senhora Ana Claudia M. manifestou que seria necessário ampliar o prazo em razão de um feriado e propôs a  
356 realização da reunião no dia quatorze de outubro, às dezenove horas, para que os participantes apresentassem  
357 suas contribuições. Orientou os participantes que já tivessem contribuições a encaminhá-las antecipadamente,  
358 para que pudessem ser compiladas e apresentadas durante a reunião. Frisou que as contribuições poderiam ser  
359 encaminhadas até a data da reunião ou durante o próprio dia, inclusive por WhatsApp, diretamente a ela. Na  
360 sequência, a senhora Ana Letícia S. G. colocou a equipe do CINCATARINA à disposição para esclarecer dúvidas após  
361 a reunião. Reconheceu que a quantidade de instrumentos e conceitos apresentados poderia dificultar a  
362 compreensão da proposta e explicou que os participantes poderiam solicitar uma nova reunião para  
363 esclarecimentos antes da reunião deliberativa. Ressaltou que, quando necessário, mais de uma reunião poderia ser  
364 realizada, pois a função da equipe era apresentar os fundamentos técnicos e promover reflexões para que o  
365 Conselho tomasse decisões informadas. Em seguida, a senhora Ana Claudia M. declarou encerrada a reunião, às  
366 vinte horas e trinta minutos do mesmo dia.

#### **Próximos passos do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural de Canelinha:**

1. Participarem da reunião interna agendada para o dia quatorze de outubro para análise da Minuta de Lei do Plano Diretor; e
2. Elaboração e envio das contribuições ao CINCATARINA da Minuta de Lei do Plano Diretor.

#### **Próximos passos do CINCATARINA:**

1. Aguardar o envio das contribuições da Minuta de Lei do Plano Diretor; e
2. Elaborar relatório técnico após o recebimento das contribuições.