



# Audiência Pública |

## REVISÃO DO PLANO DIRETOR Abelardo Luz

# Audiência Pública

## Plano Diretor



**Duração:**

19h às 21h



**Pauta:**

- Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
- Lei de Parcelamento do Solo.



**Ordem:**

- I - Leitura do regimento interno;
- II - Apresentação do material; e
- III - Manifestações do público.

# Regimento Interno da Audiência Pública

**Art. 1º** São participantes da audiência qualquer pessoa ou entidade interessada no assunto objeto da discussão.

**Art. 2º** Todos os participantes da audiência devem assinar a lista de presença de forma legível.

**Art. 3º** A audiência pública será realizada na forma de exposição da matéria e manifestações pelos participantes.

**Art. 4º** A audiência pública será dividida em três partes:

I - A leitura deste regimento;

II - A apresentação das Minutas de Lei pela equipe técnica do CINCATARINA; e

III - As manifestações do público.

# Regimento Interno da Audiência Pública

**Art. 5º** As manifestações observarão ao seguinte procedimento:

- I - Todo e qualquer participante da audiência tem o direito de se manifestar sobre o assunto tratado na audiência, no momento destinado para tal ato;
- II - Os participantes que desejarem manifestar-se devem preencher adequadamente e de forma legível a ficha de inscrição, disponibilizada na entrada do evento e com os técnicos do CINCATARINA;
- III - Depois de preenchida, a ficha de inscrição deve ser entregue a um dos técnicos do CINCATARINA, que será novamente disponibilizada ao inscrito no momento da manifestação;
- IV - O uso da palavra será por ordem de inscrição;
- V - Os participantes serão convocados pelo nome inscrito e deverão se apresentar para iniciar a manifestação;
- VI - Ao iniciar a manifestação, o participante deve informar o seu nome completo e a entidade ou setor ao qual representa, quando for o caso;
- VII - Será garantido para as manifestações verbais do público presente um tempo de **2 (dois) minutos**;

# Regimento Interno da Audiência Pública

- VIII - Serão garantidas as manifestações por escrito do público presente, que serão lidas pela mesa;
- IX - O participante inscrito não poderá ceder o seu tempo para somar ou mesmo transferi-lo para outra pessoa;
- X - As inscrições serão encerradas **10 (dez) minutos** depois de finalizada a segunda etapa;
- XI - Outros questionamentos e sugestões sobre material apresentado podem ser enviados em até 7 dias úteis contados a partir da presente data, **8 (oito) de maio de 2026 (dois mil e vinte e seis)**, sexta-feira, para o e-mail [pensarabelardoluz@cincatarina.sc.gov.br](mailto:pensarabelardoluz@cincatarina.sc.gov.br) ou presencialmente na Prefeitura Municipal;
- XII - Não serão aceitos questionamentos e sugestões enviados de forma anônima, devendo ser devidamente identificados;

# Regimento Interno da Audiência Pública

XIII - Todas as manifestações serão:

- a) Compiladas de forma anônima e analisadas pelo CINCATARINA; e
- b) Deliberadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor, nomeada pelo Decreto Municipal nº 694/2025.

XIV - As respostas dos questionamentos e análise do mérito das contribuições pela Comissão serão publicadas do site da Revisão do Plano Diretor.

**Art. 6º** Manifestações ofensivas, personalizadas, que tratem de assunto diverso ao debatido, ou que desvirtuem do escopo da audiência serão interrompidas e o inscrito perderá o direito a fala, devendo constar em ata o motivo da interrupção.

**Art. 7º** Após a realização da audiência será transcrita ata.

**Art. 8º** Encerrados os trabalhos da audiência pública, a Prefeitura e o CINCATARINA se responsabilizarão pela sistematização, divulgação e publicação dos resultados no site oficial.

## Equipe Técnica CINCATARINA - Planejamento de Cidades

### **Alessandra Carneiro Rospide**

Analista Técnica IV  
CRBio 85595

### **Ana Letícia S. Gonçalves**

Superv. de Atuação Governamental  
CAU-SC A272796-0

### **Camilla Martins Botelho**

Analista Técnica IV  
CREA-SC 187477-9

### **Celso Afonso P. Madrid**

Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

### **Gesiane Heusser Lermen**

Analista Técnica IV  
CAU-SC A149454-6

### **Guilherme Müller**

Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

### **Joselaine Tesk**

Assessora de Supervisão  
CAU-SC A193627-1

### **Juliana Nardi**

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 177916-6

### **Lucca Dias da Silva**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A296911-4

### **Luiz Gustavo Pavelski**

Gerente de Atuação Governamental  
CREA-SC 104797-2

### **Maurício de Jesus**

Analista Técnico IV  
CREA-SC 147737-1

### **Raphaela Menezes**

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 138824-3

### **Sandra Regina Casagrande de Moraes**

Analista Técnica IV  
CAU-SC A 84583-3

### **Sávio Leandro Bertoli Filho**

Analista Técnico IV  
OAB/SC 64.906

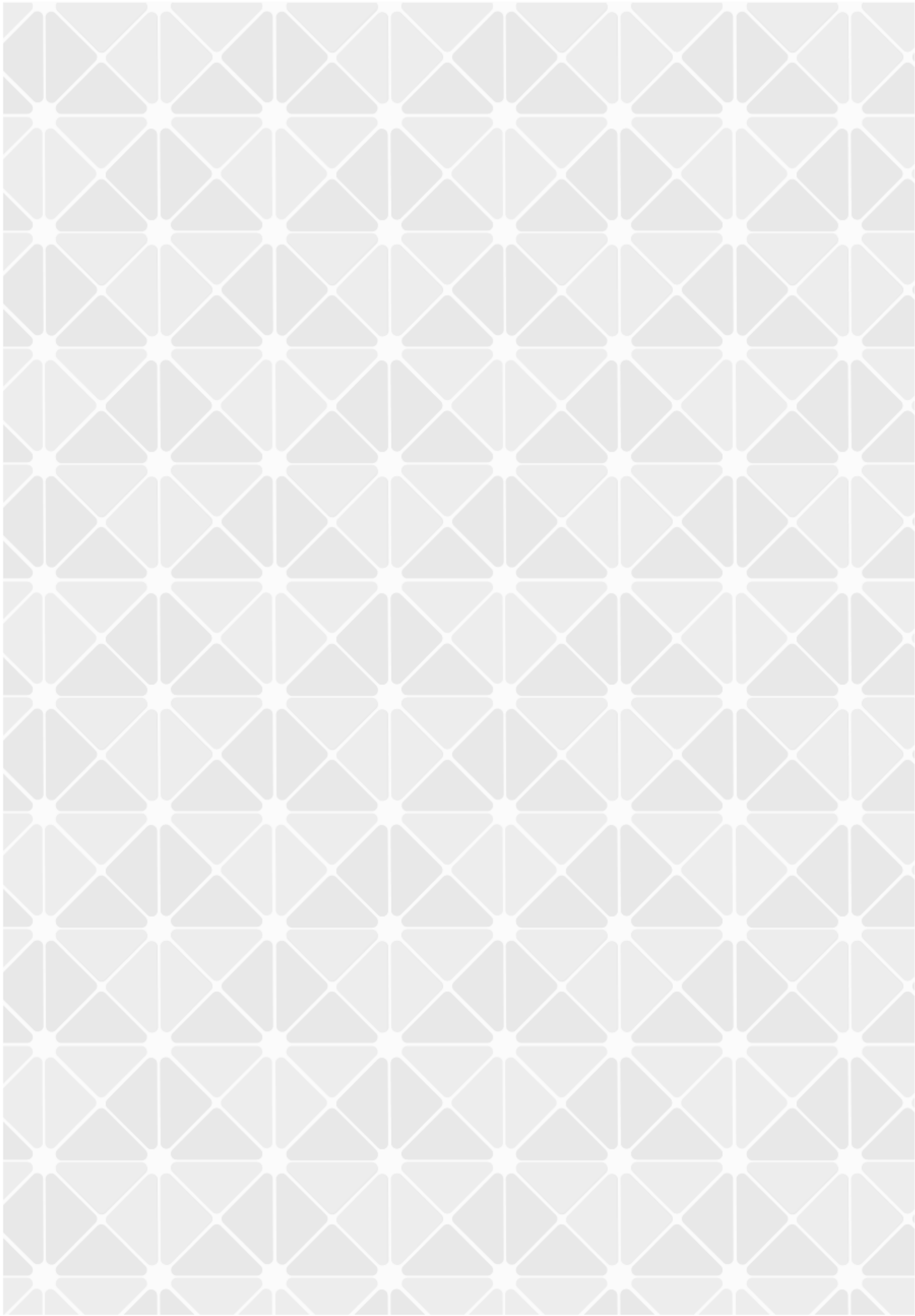
### **Tainara Aparecida Xavier**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A288282-5

### **Apoio Operacional:**

### **Luana Rosa de Oliveira**

Auxiliar Administrativo



# Comissão de Revisão do Plano Diretor

## Decreto Municipal nº 694/2025

**I - Representantes do CAU:**

Jacksana Elisa Cadore Cazzarotto  
Sabrina Dambros

**II - Representantes do CREA:**

Carlos Alberto Kubiça  
Elenice Tacca Brandelero

**III - Representantes da OAB:**

Marcelo Dalla Cort  
Julio Eduardo Damasceno Medina

**IV - Representantes do Setor Imobiliário:**

Vania Finardi De Carvalho  
Janete Gotardo

**V - Representantes da Secretaria de  
Administração e Planejamento:**

Alessio Valandro  
Cristina Machado Schulmeister

**VI - Representantes da Fiscalização de  
Tributos e de Obras e Postura:**

Mariani Silva Ester Szymanski  
Valdecir Bordigon

**VII - Representantes da Análise de Projetos:**

Danieli Basso Frozza  
Alexandre Ricardo Passero

**VIII - Representantes da Assistência Social:**

Marineuza Fachinello Granoski  
Leonardo de Oliveira Ribas

**IX - Representantes do Legislativo:**

Driano Fantinelli  
Anderson Andreis

**X - Representantes da Sociedade Civil:**

Gilberto Carlos Girelli  
Andrea Siqueira Silva

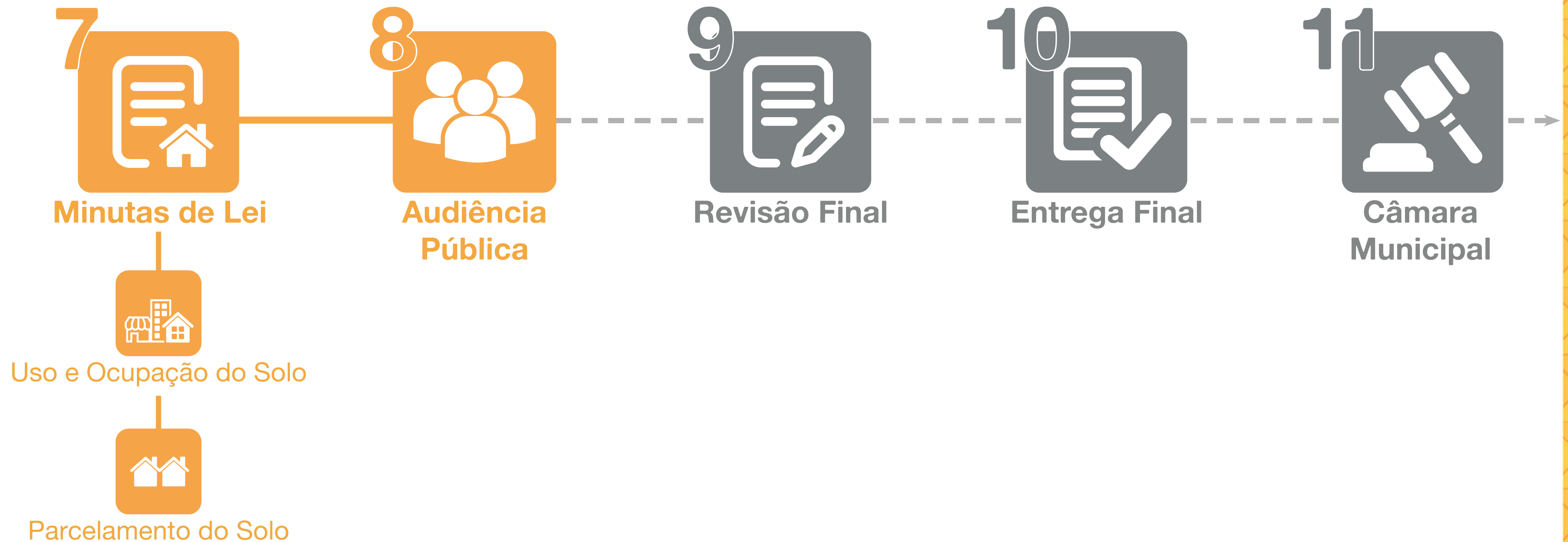
**XI - Representantes da Câmara de Dirigentes  
Lojistas - CDL:**

Daniel Luiz Polli  
Marcos Regi Candido

# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



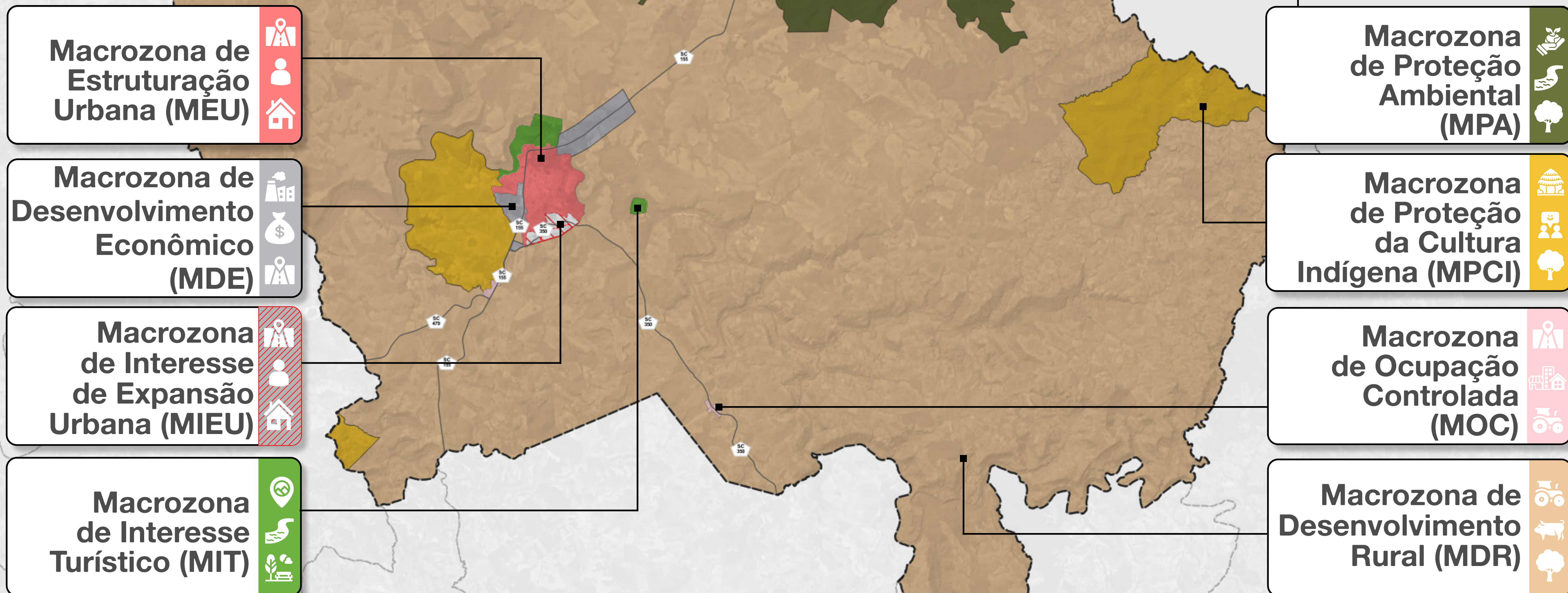
**Revisão**

**MACROZONEAMENTO**

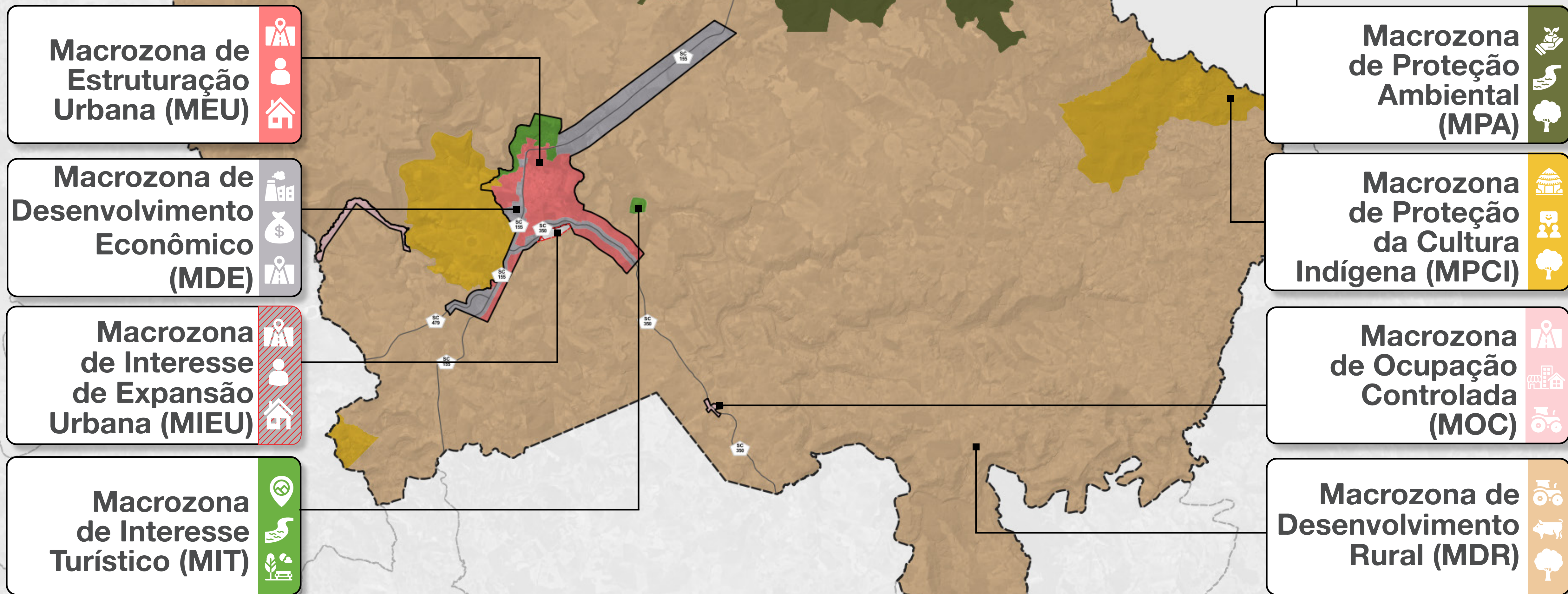
**APRESENTADO NA AUDIÊNCIA EM**

**05/08/2025**

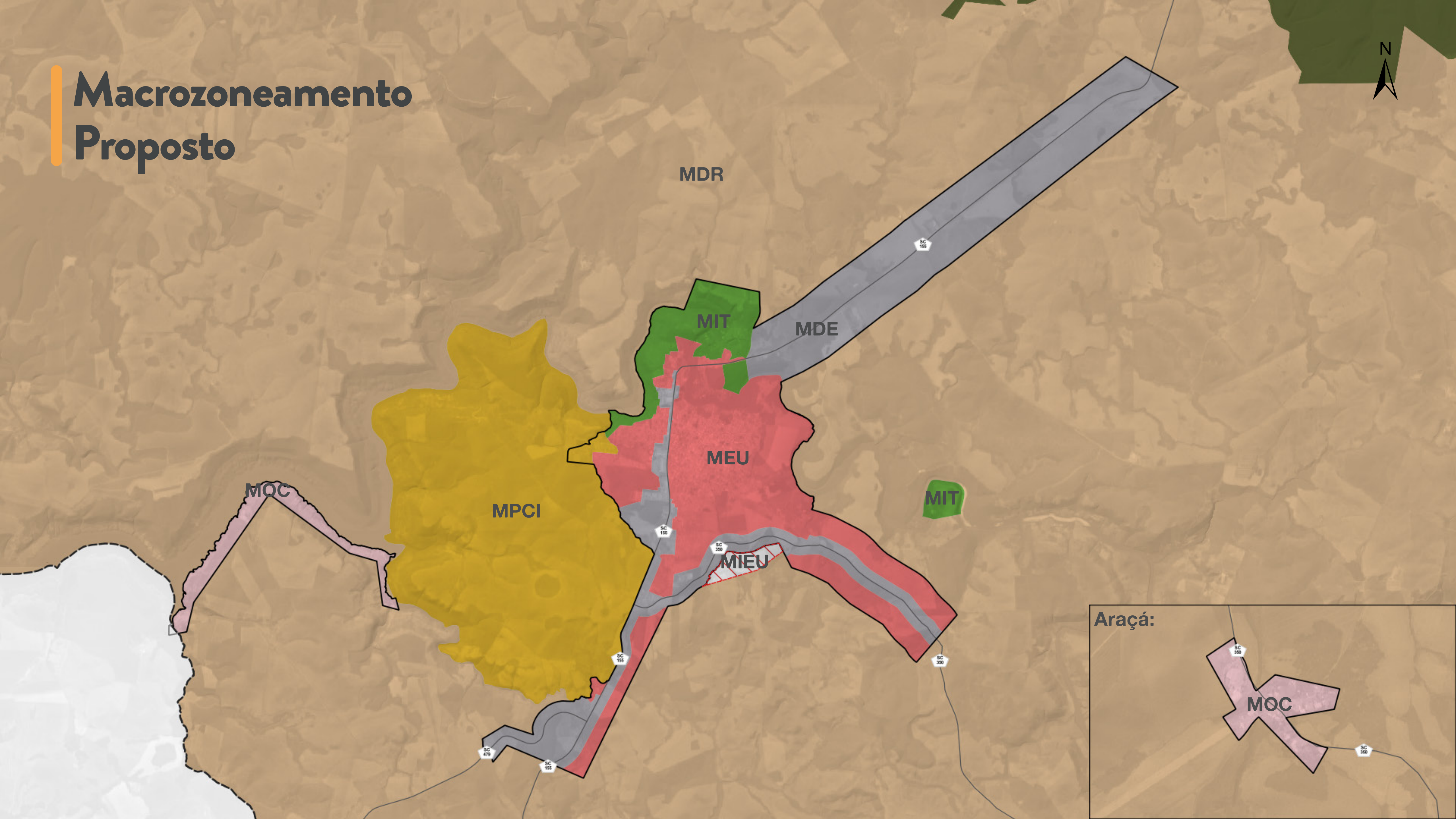
# Macrozoneamento apresentado em 05/08/2025



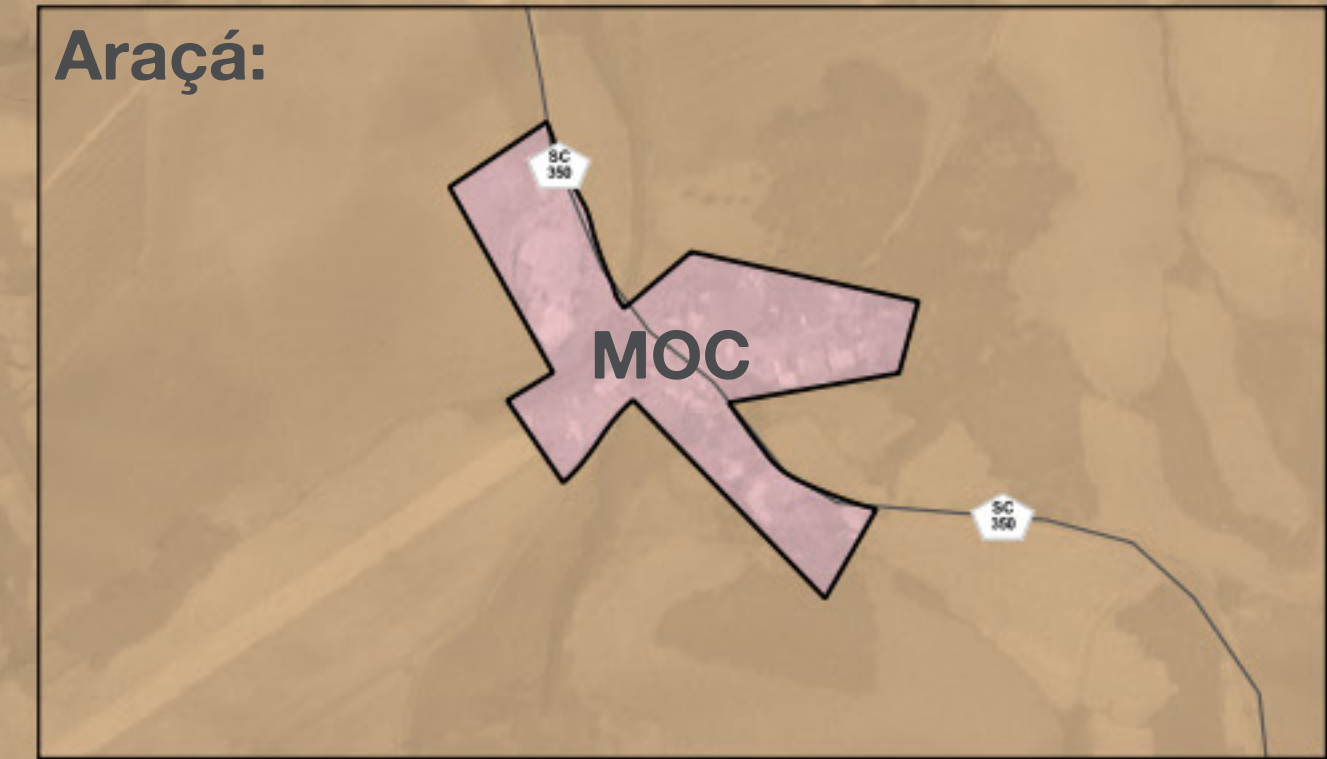
# Macrozoneamento Proposto



# Macrozoneamento Proposto



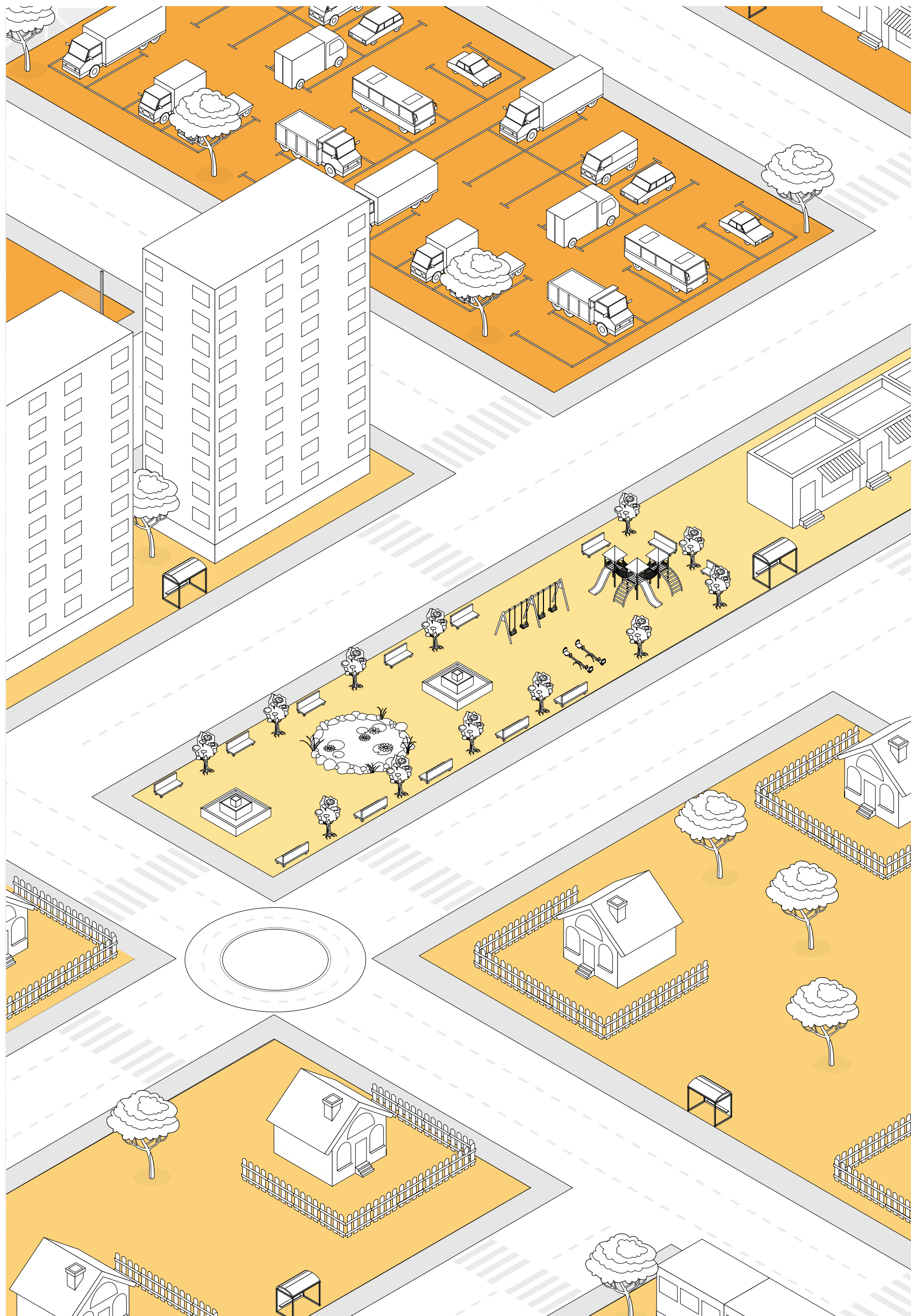
Araçá:



**Revisão**

# **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Lei Complementar nº 740/1989**

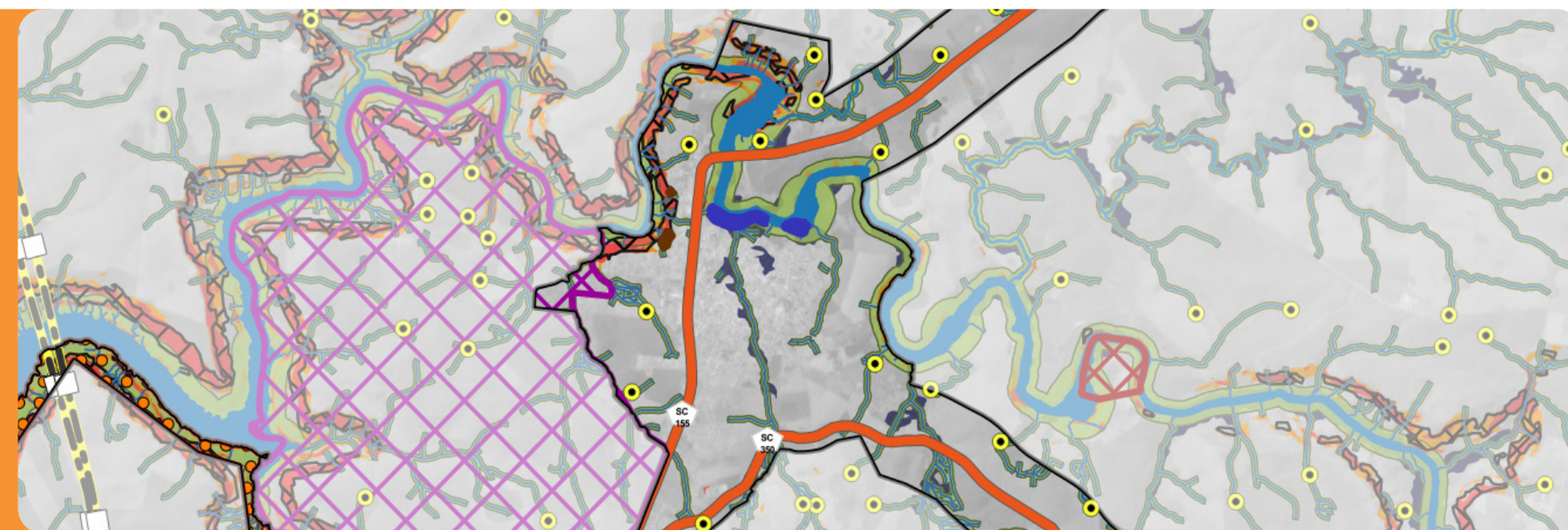


# Zoneamento

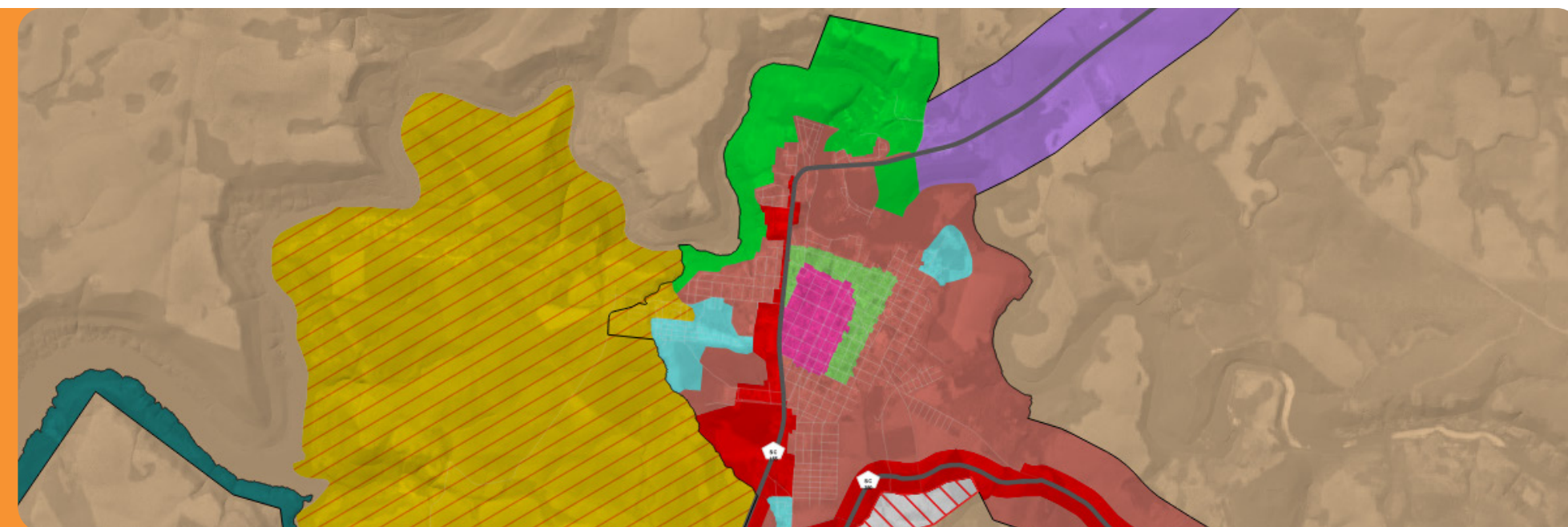
As **zonas são delimitadas** por limites de macrozonas, perímetro urbano, hidrografia, relevo, restrições ocupacionais, vias e divisa de terrenos.



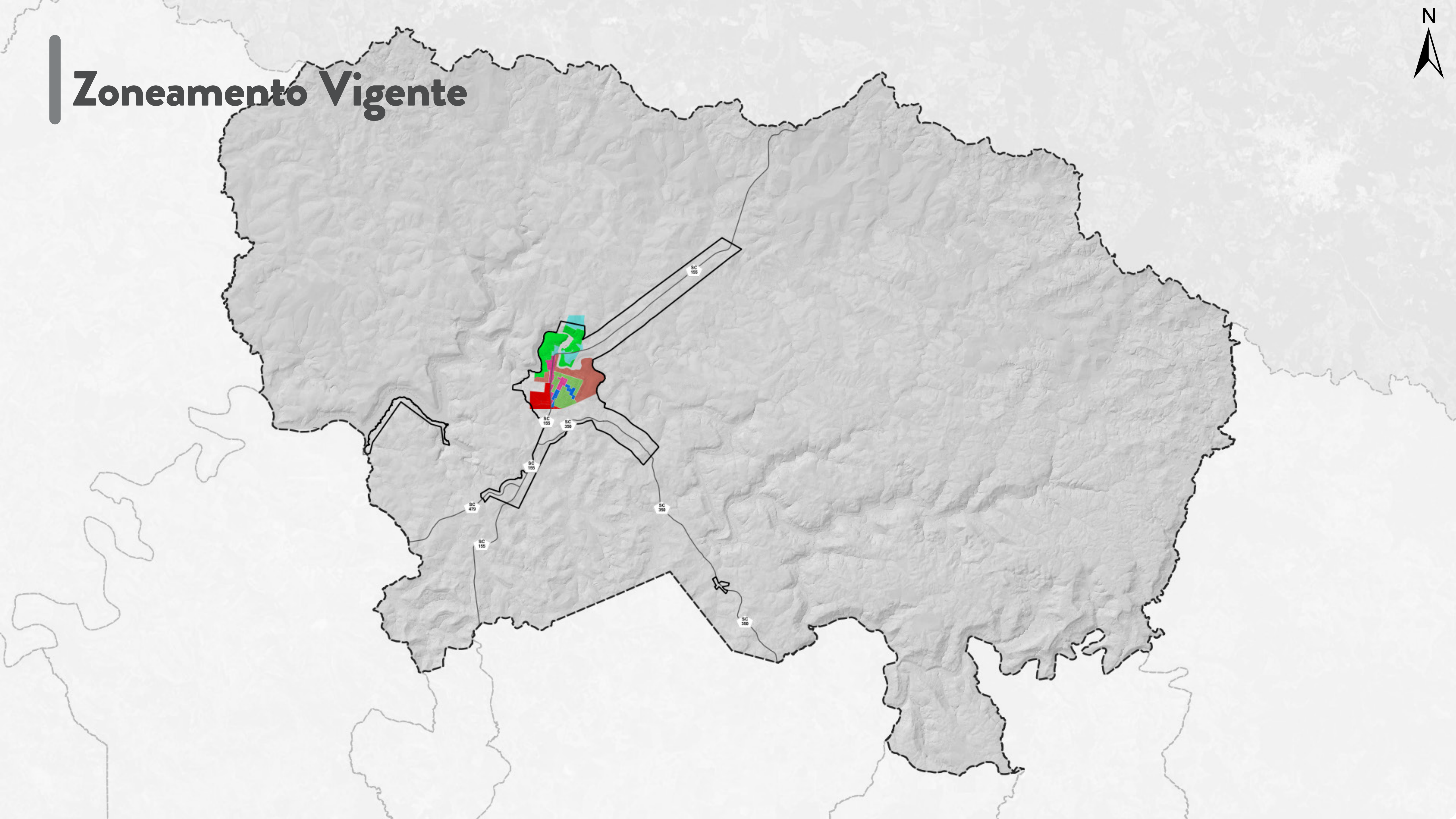
Restrições  
ocupacionais



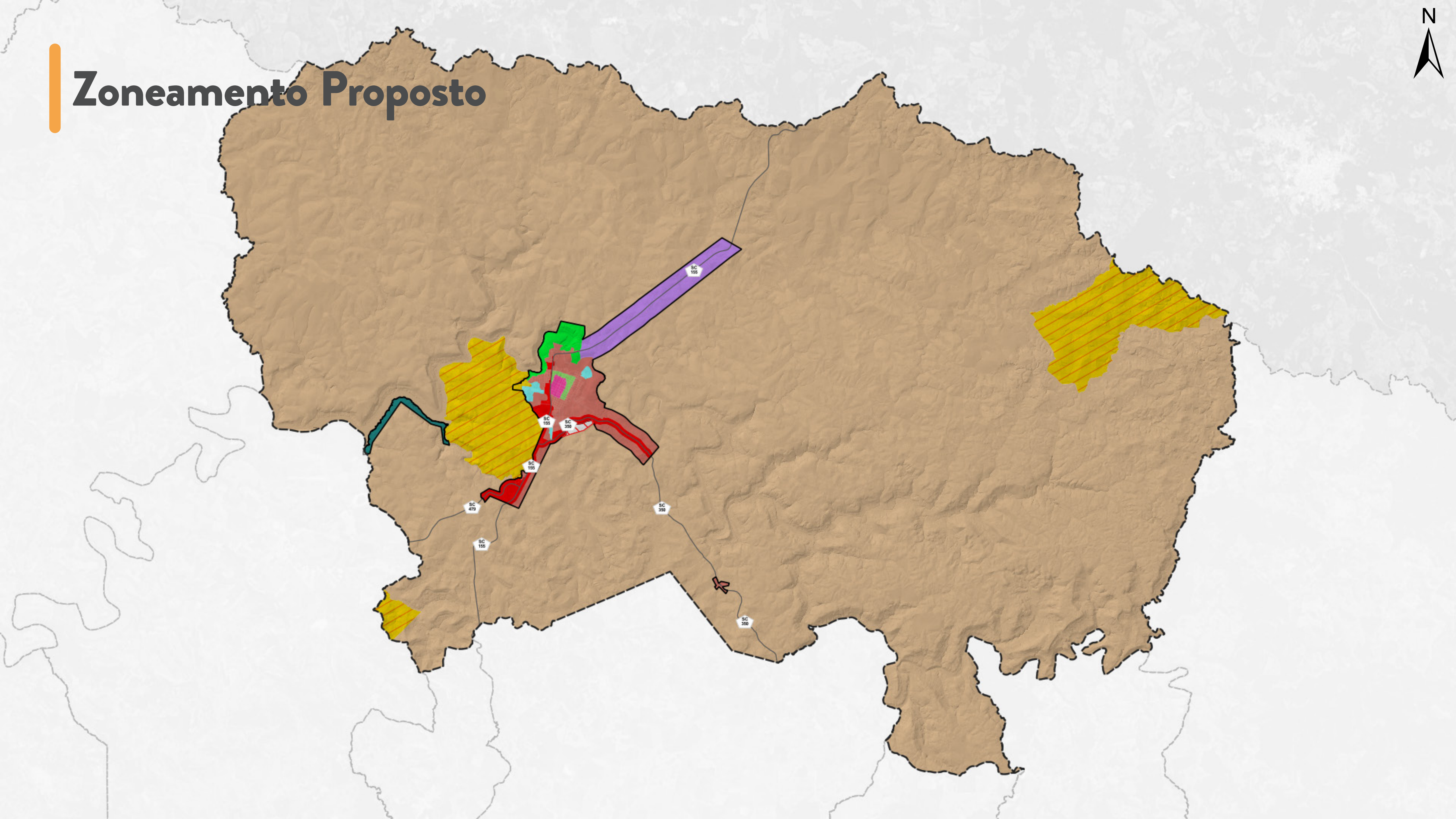
Zoneamento



# Zoneamento Vigente



# Zoneamento Proposto



# Zoneamento Proposto

11 Zonas



Zona de  
Preservação e  
Turismo (ZPT)



Zona Especial de  
Interesse Social  
(ZEIS)



Zona de  
Urbanização  
Específica (ZUE)



Zonas Especiais  
de Proteção da  
Cultura Indígena  
(ZEPCI)



Zona Industrial 1  
(ZI-1)



Zona Industrial 2  
(ZI-2)



Zona Comercial  
Central (ZCC)



Zona Comercial (ZC)



Zona Rural (ZR)



Zona de Interesse  
de Expansão Urbana  
(ZIEU)

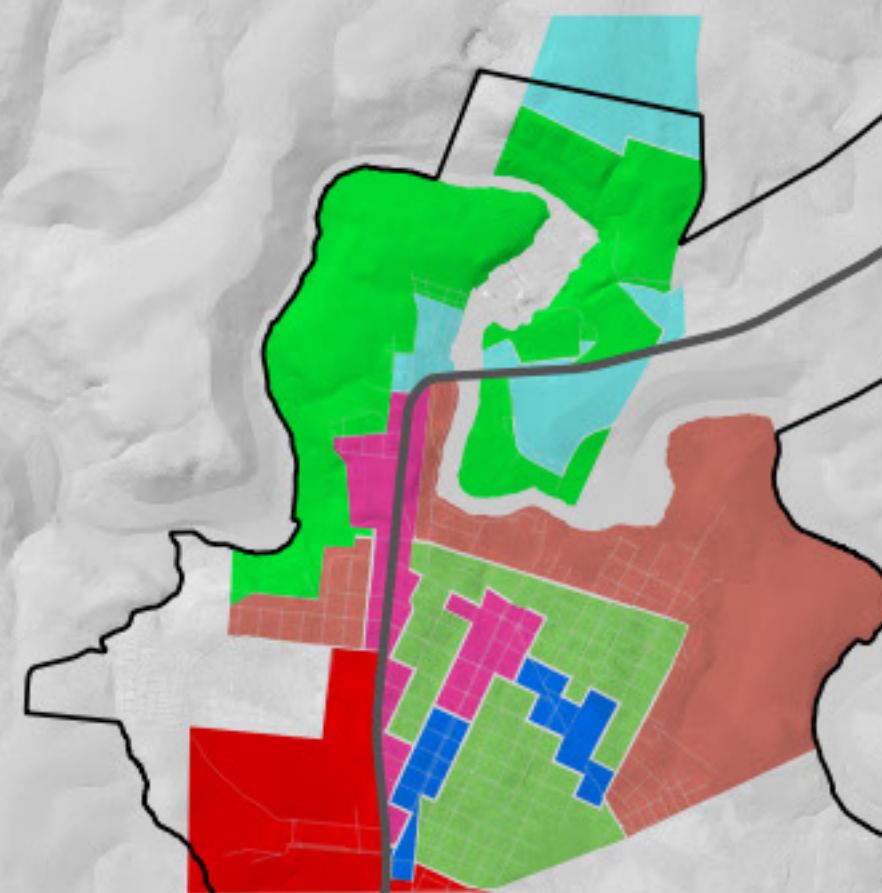


Zona Residencial  
(ZRE)

# Zoneamento Vigente

7 Zonas

-  Zona Comercial Central (ZC-1) e Zona Comercial Atacadista (ZC-2)
-  Zona Comercial Residencial (ZCR A e B)
-  Zona Residencial 1 (ZR1 A e B)
-  Zona Residencial 2 (ZR2 A e B)
-  Zona Residencial 3 (ZR3 A, B e C)
-  Zona Industrial (ZI)
-  Zona de Preservação e Turismo (ZPT A, B e C)



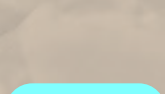
Alagado:

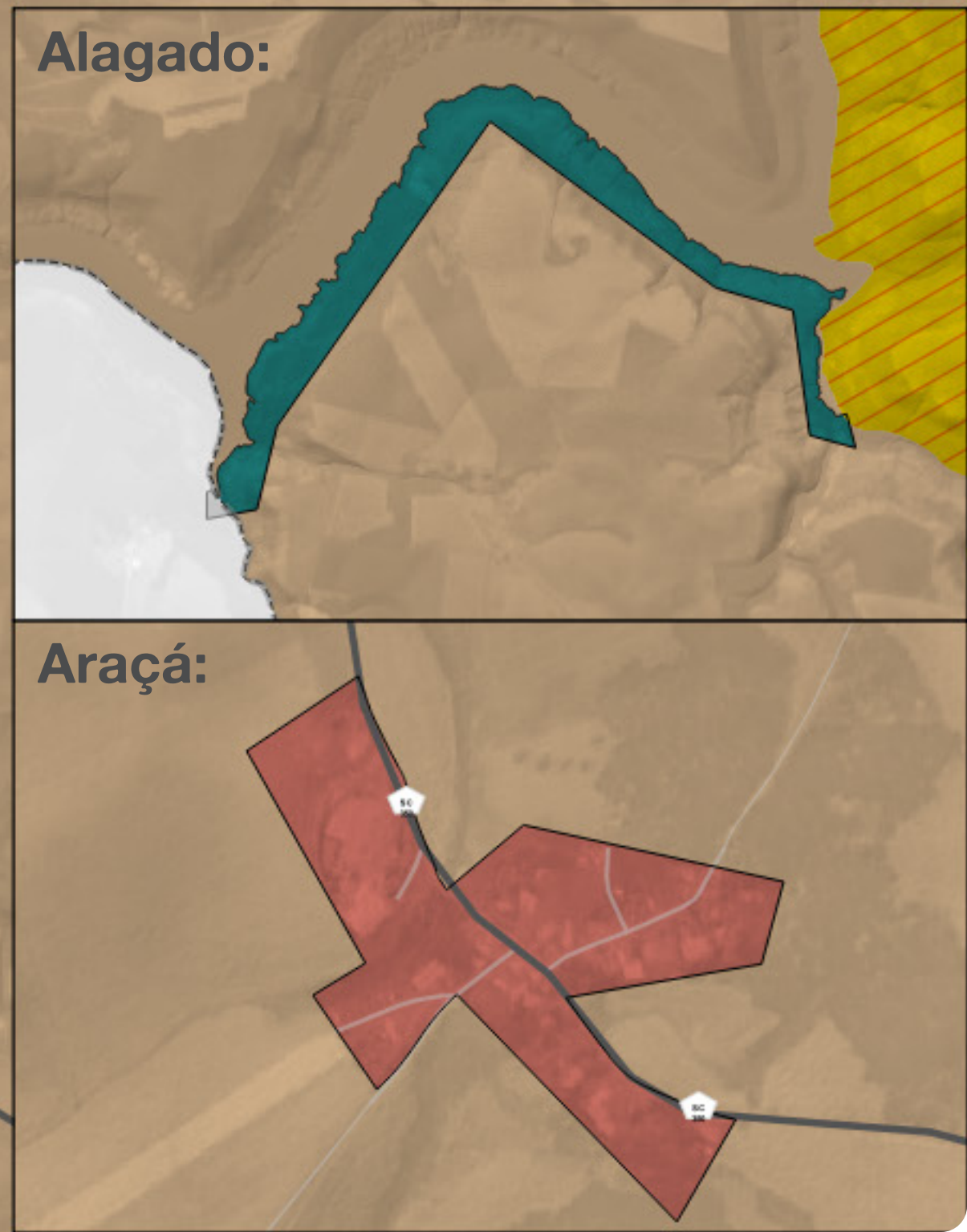
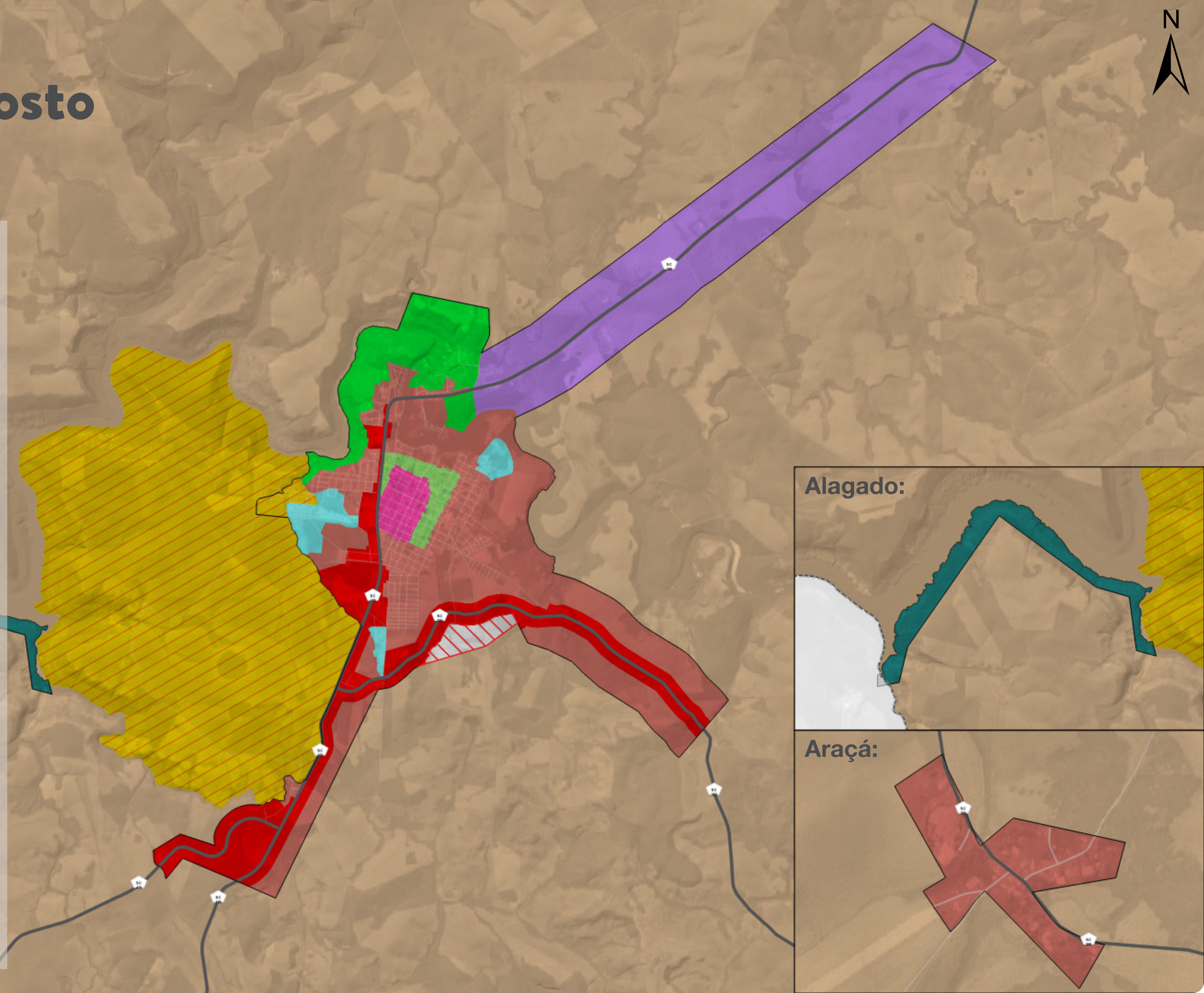
Araçá:



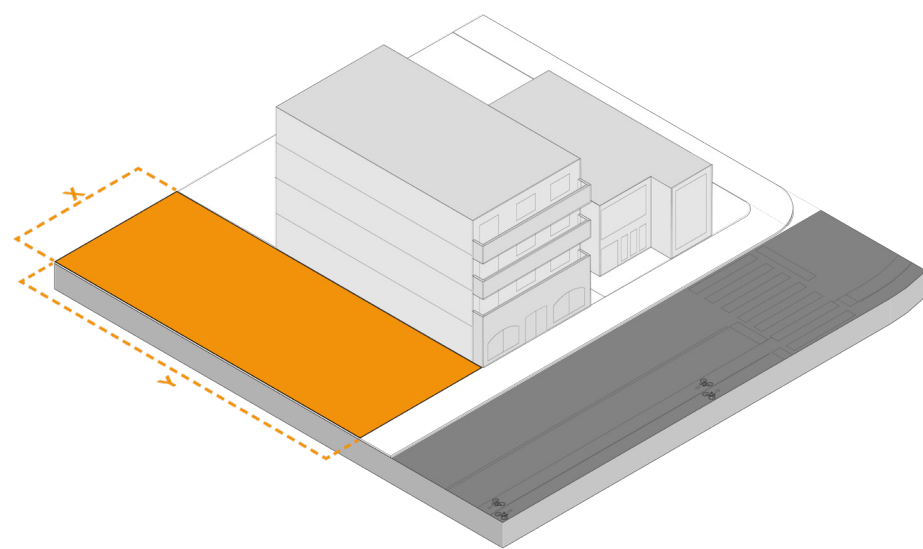
# Zoneamento Proposto

## 11 Zonas

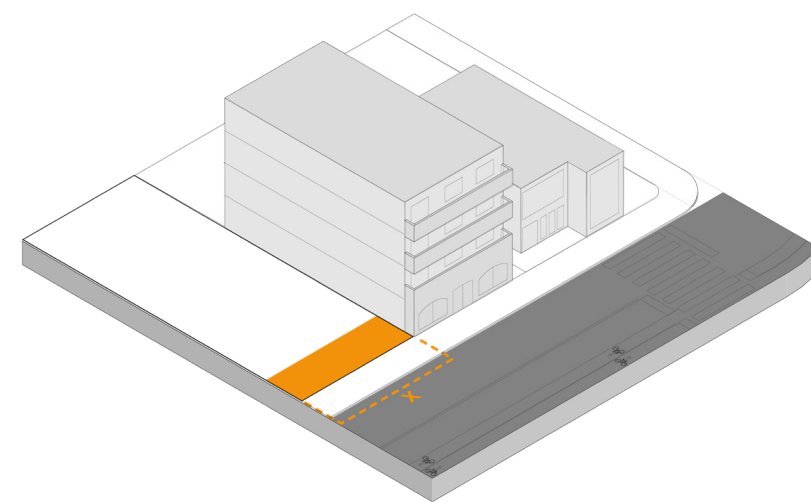
-  Zona Comercial Central (ZCC)
-  Zona Comercial (ZC)
-  Zona Residencial (ZRE)
-  Zona Industrial 1 (ZI-1)
-  Zona Industrial 2 (ZI-2)
-  Zona de Preservação e Turismo (ZPT)
-  Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
-  Zona de Urbanização Específica (ZUE)
-  Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena (ZEPCI)
-  Zona Rural (ZR)
-  Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)



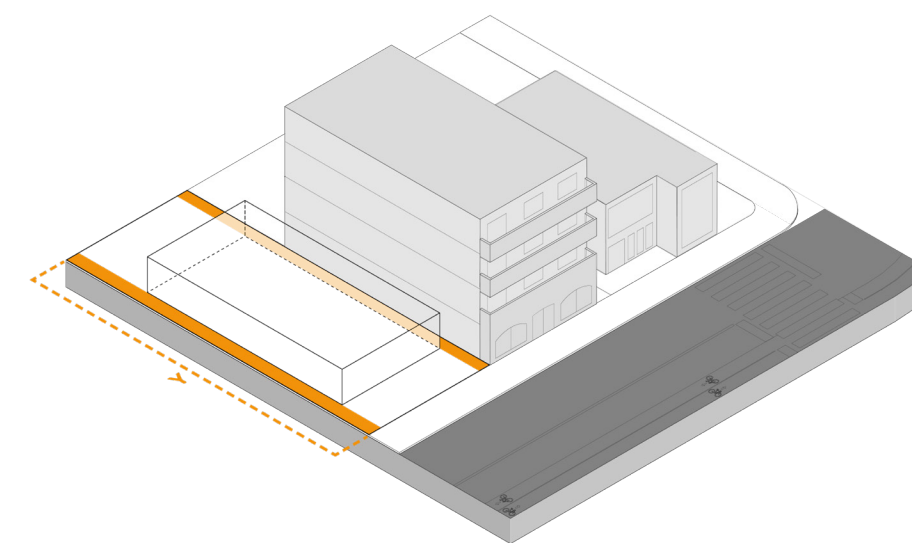
# Parâmetros Urbanísticos



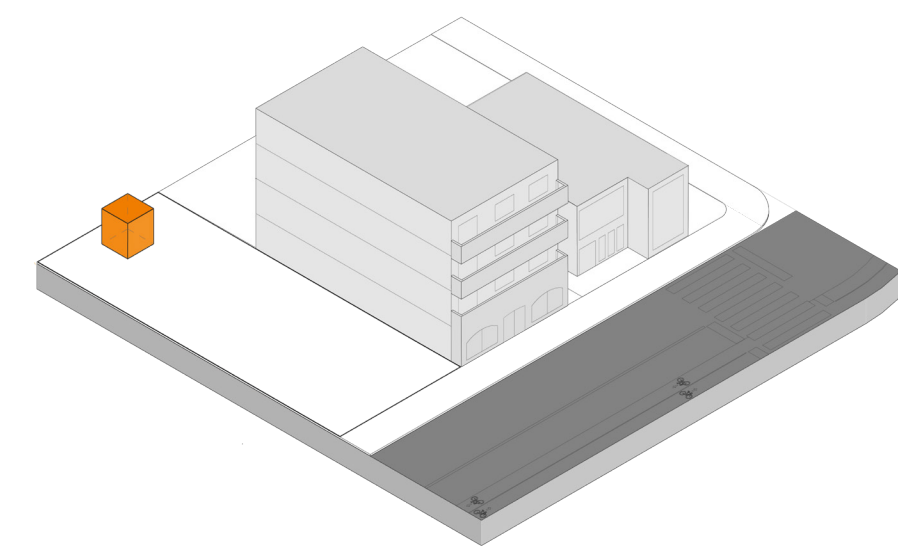
LOTE MÍNIMO



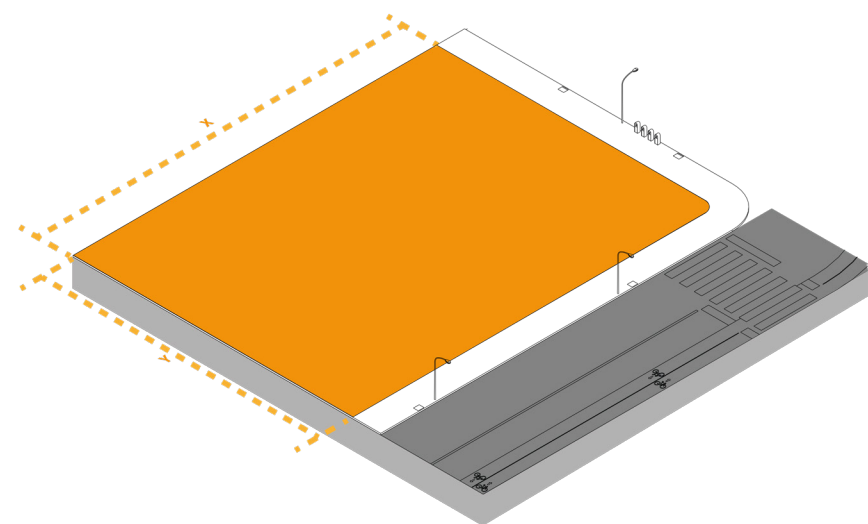
TESTADA MÍNIMA



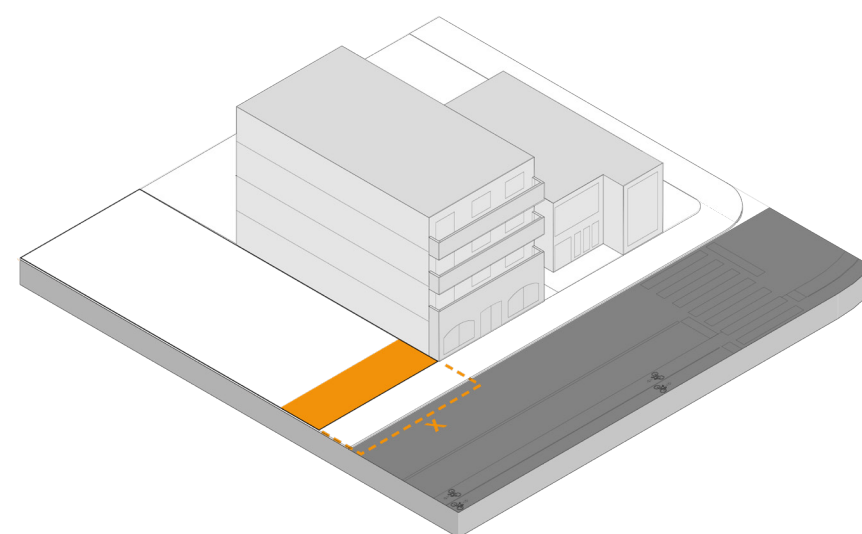
AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO



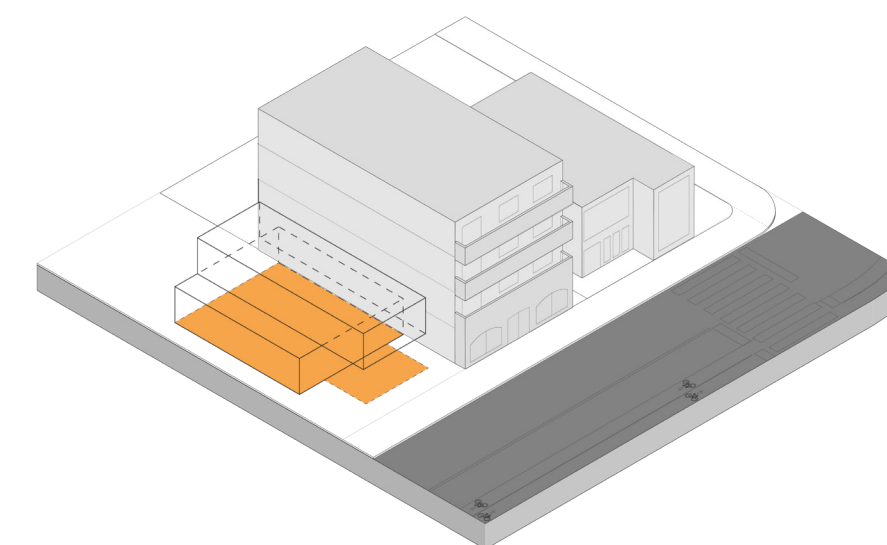
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO



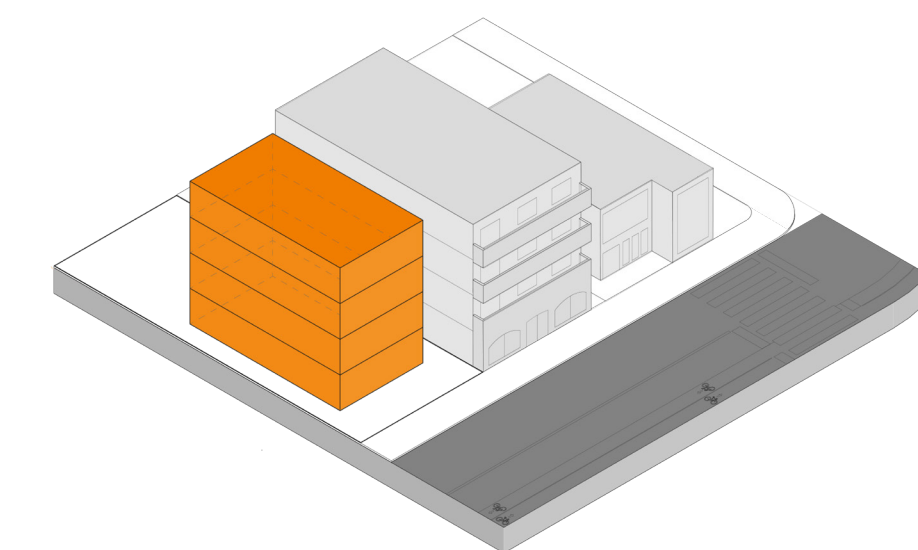
LOTE MÁXIMO



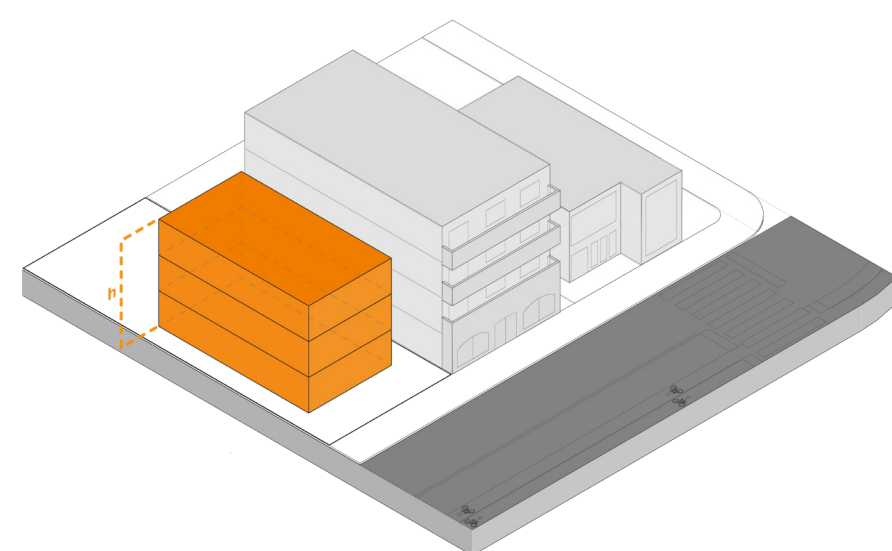
AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO



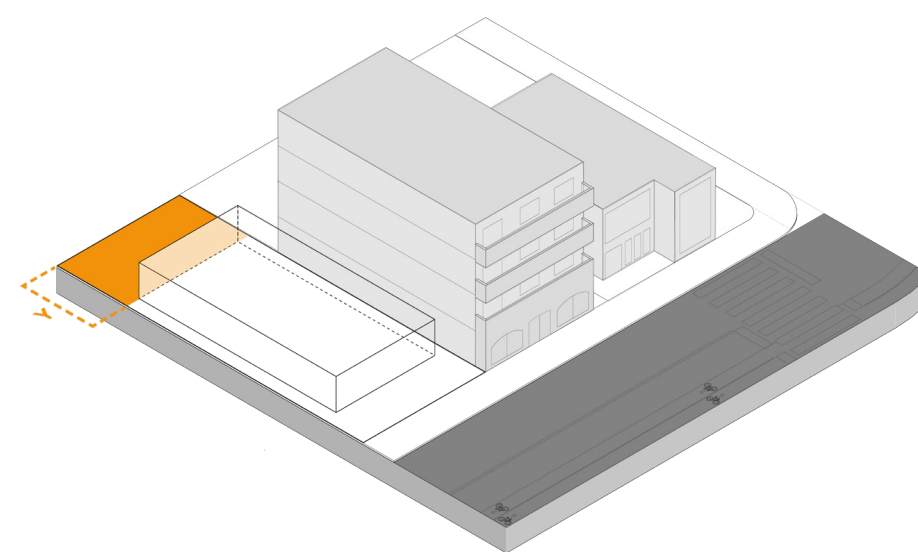
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)



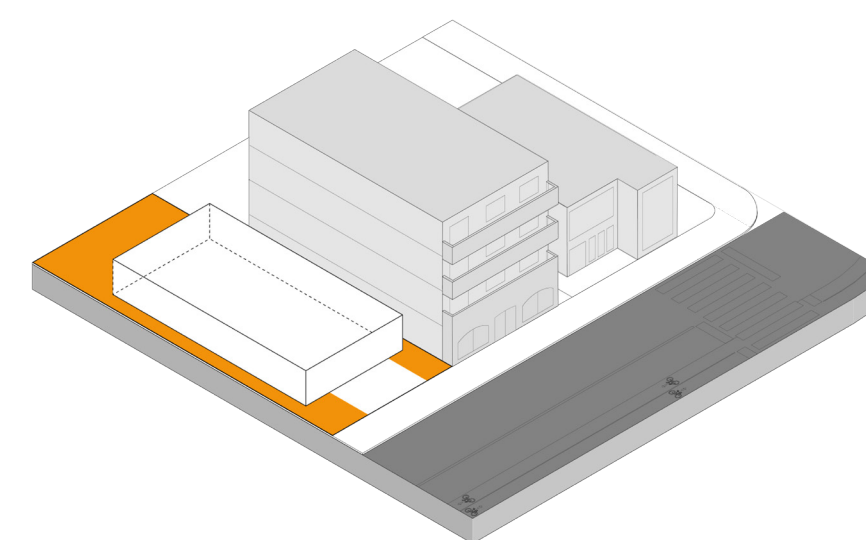
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO



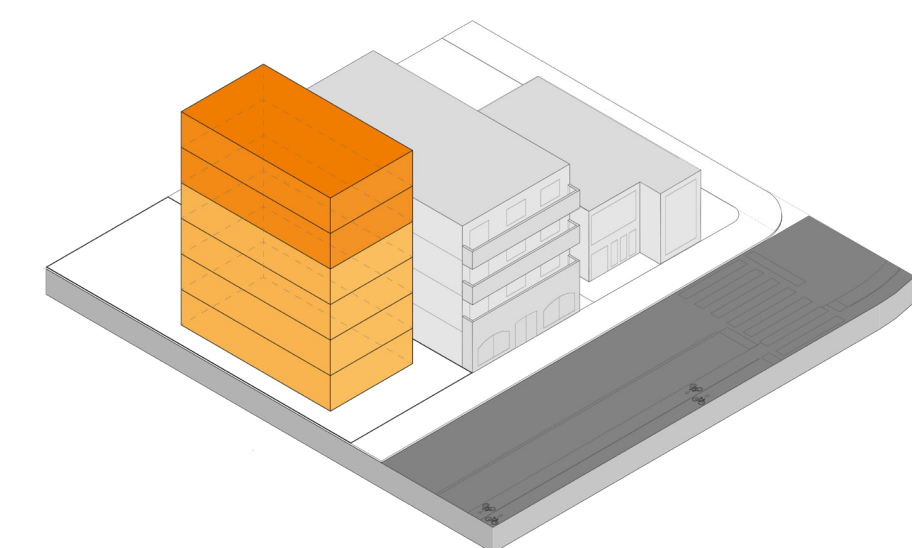
NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS



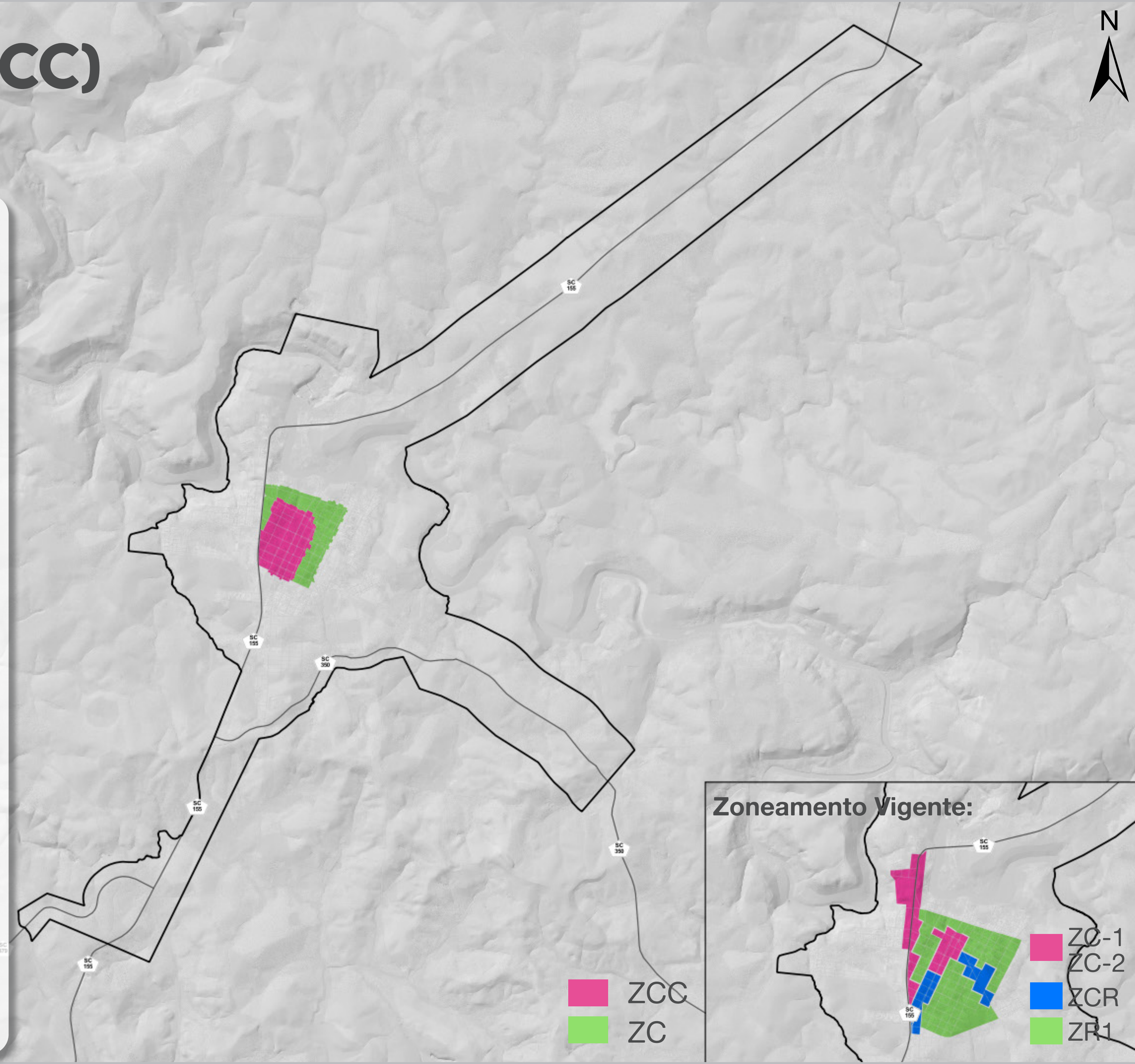
AFASTAMENTO DOS FUNDOS MÍNIMO



TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)



ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

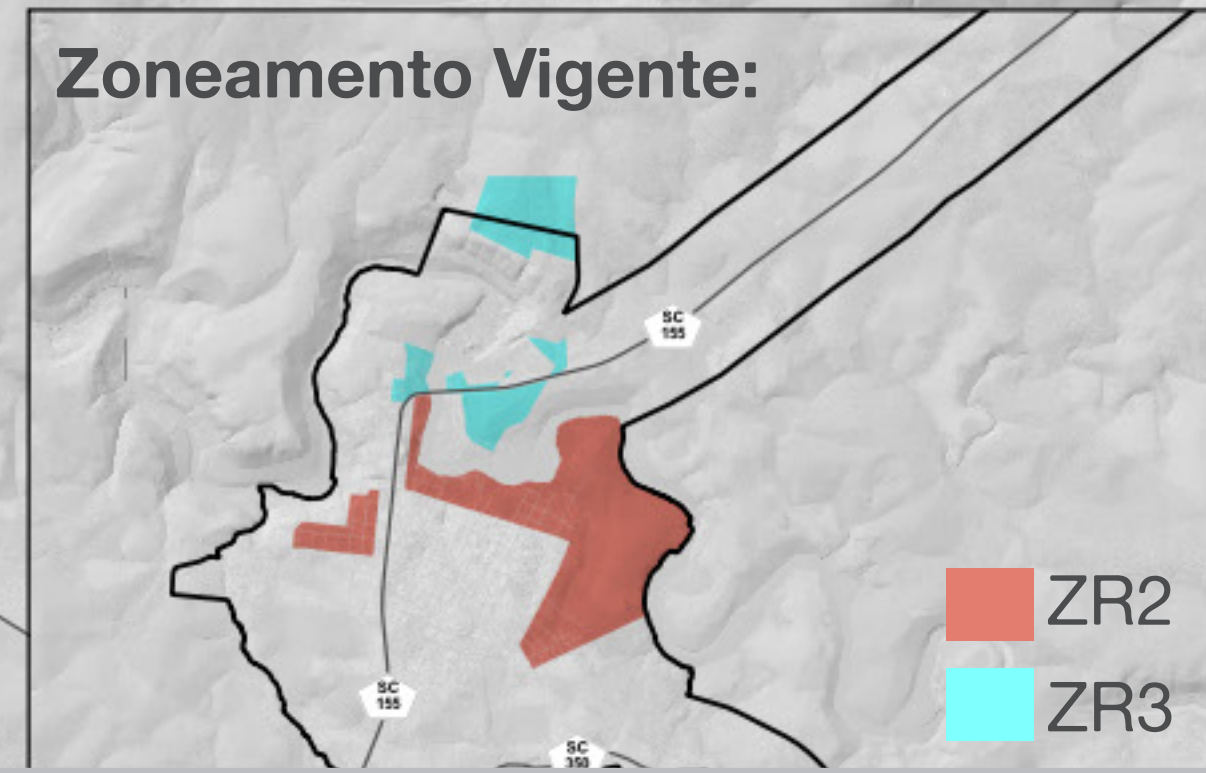
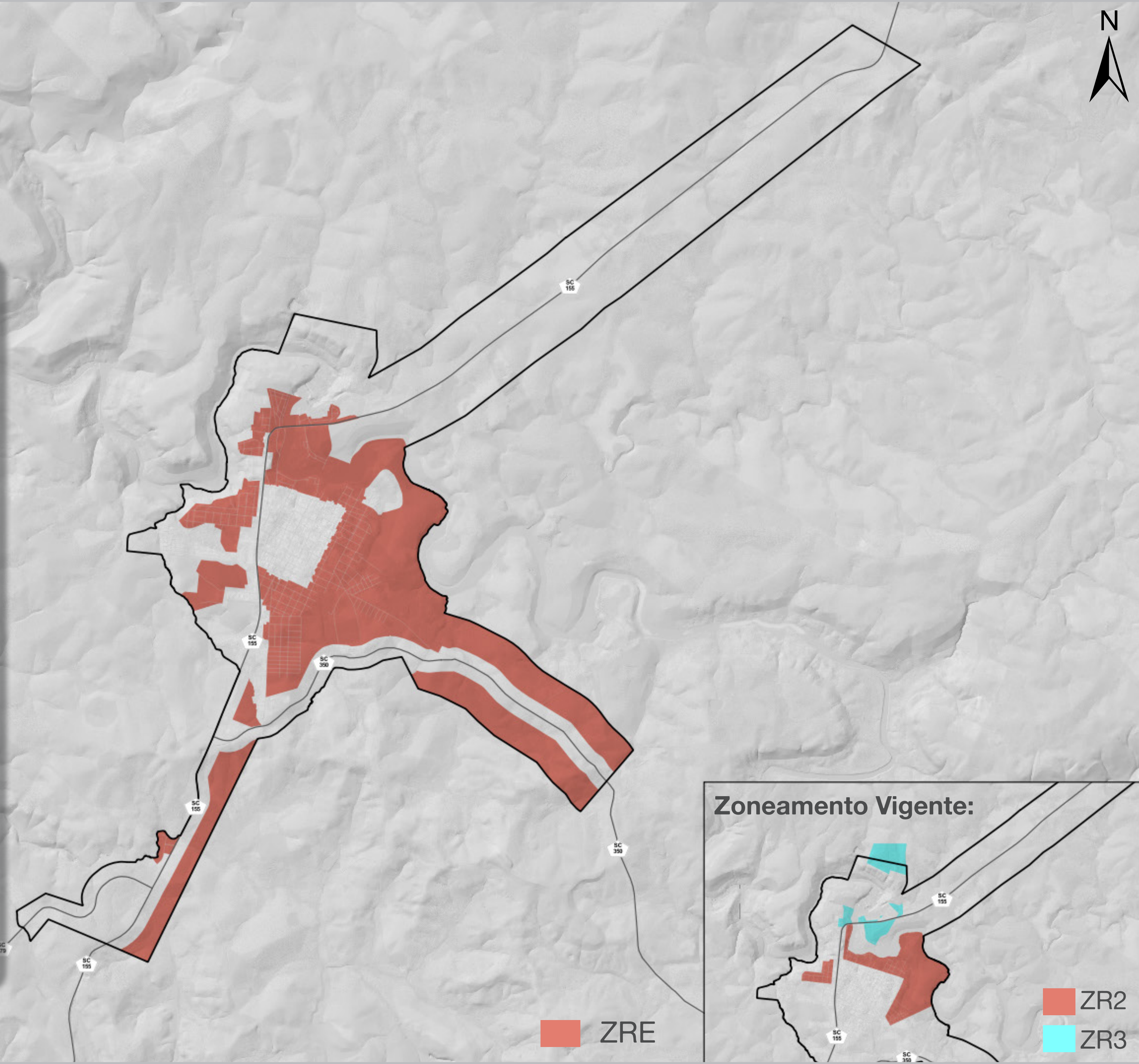


## Zoneamento Vigente:

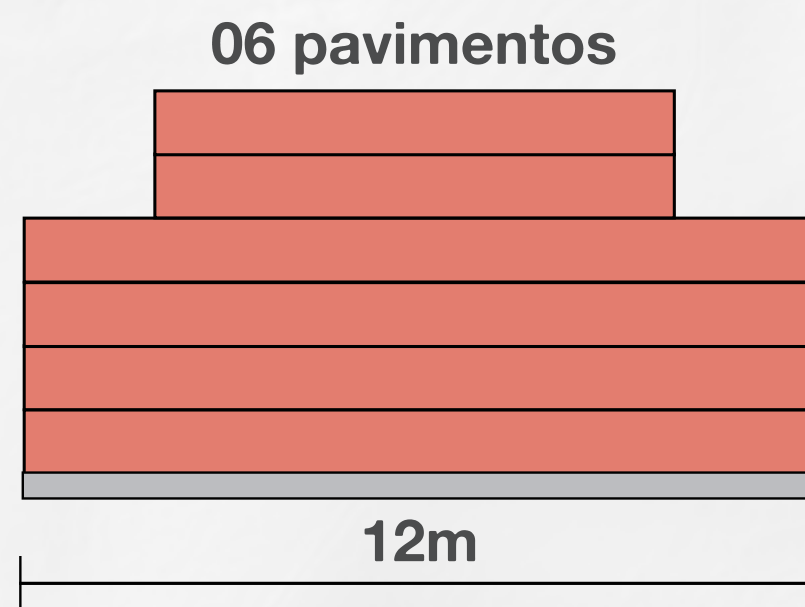
# Zona Residencial (ZRE)



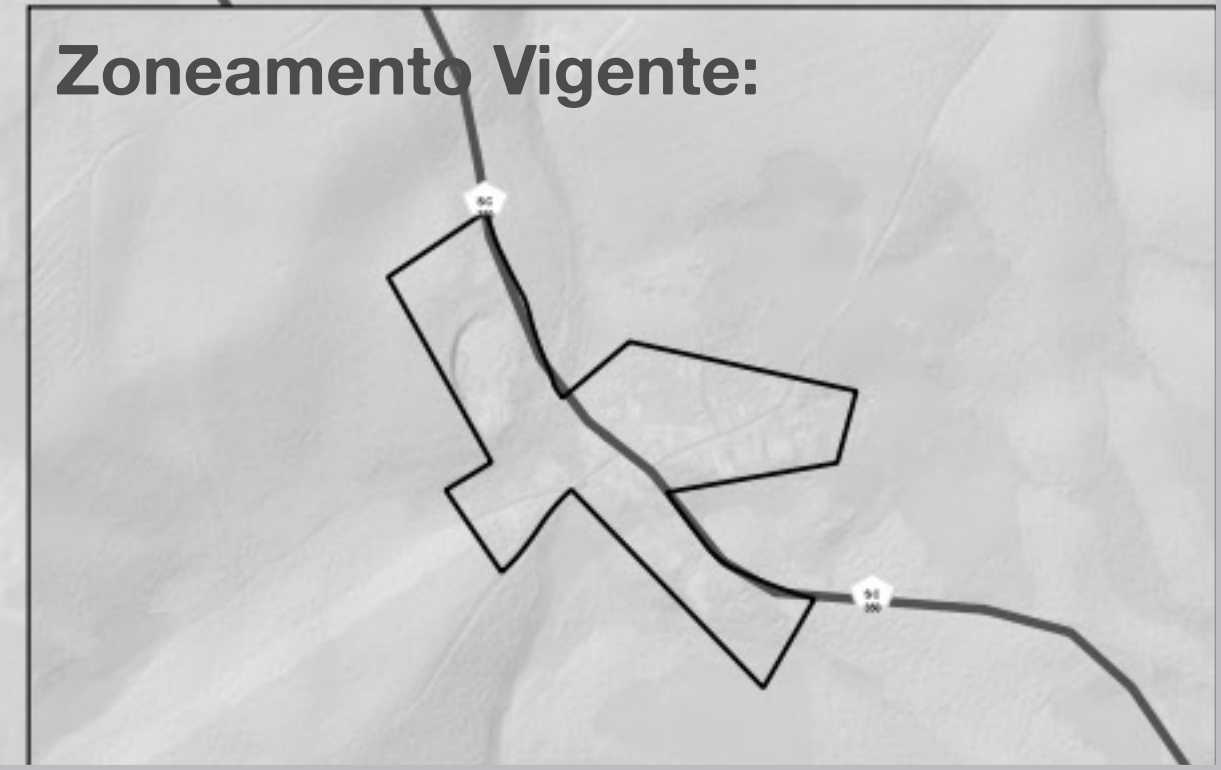
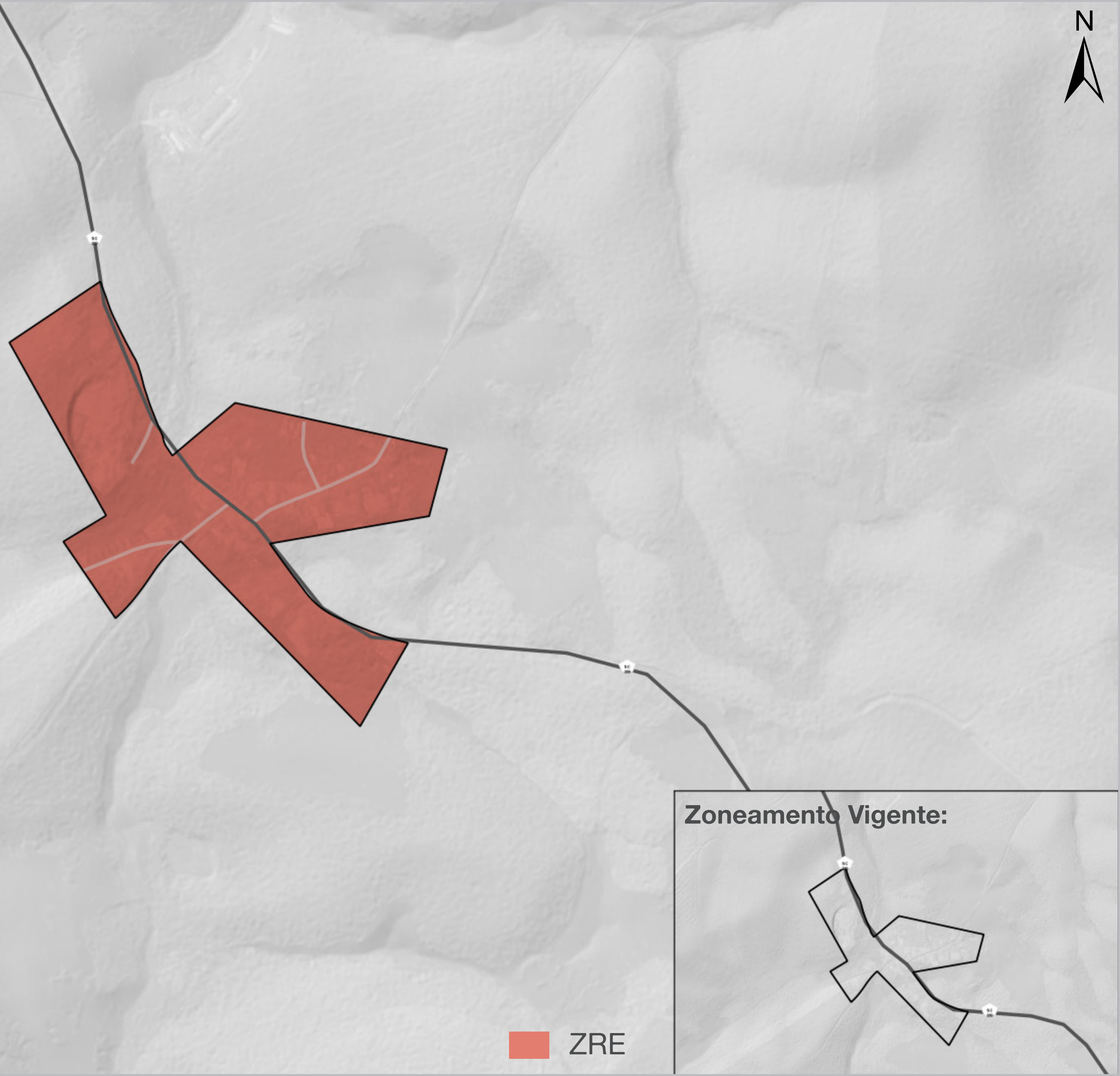
|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Lote Mínimo:         | 360,00m <sup>2</sup>       |
| Afastamento frontal: | 2,00m                      |
| Afastamentos:        | Lateral e fundos:<br>1,50m |
| T.O. máx.:           | 80%                        |
| I.A.:                | -   3,0   4,0              |
| T.P. mín.:           | 20%                        |



# Zona Residencial (ZRE)

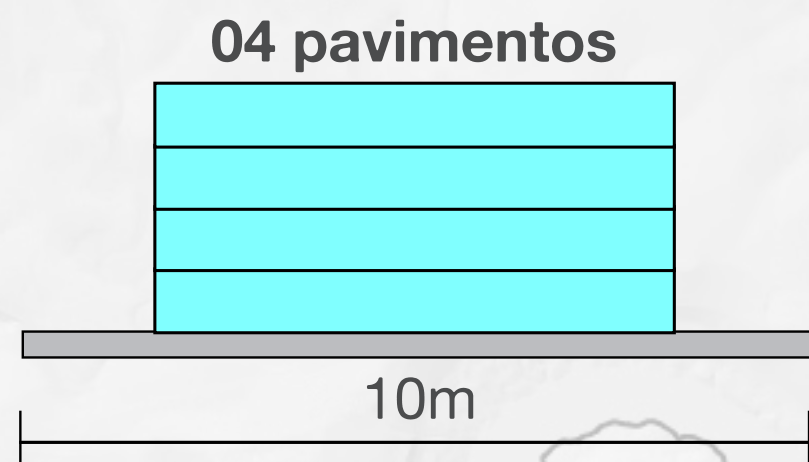


|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Lote Mínimo:         | 360,00m²                   |
| Afastamento frontal: | 2,00m                      |
| Afastamentos:        | Lateral e fundos:<br>1,50m |
| T.O. máx.:           | 80%                        |
| I.A.:                | -   3,0   4,0              |
| T.P. mín.:           | 20%                        |

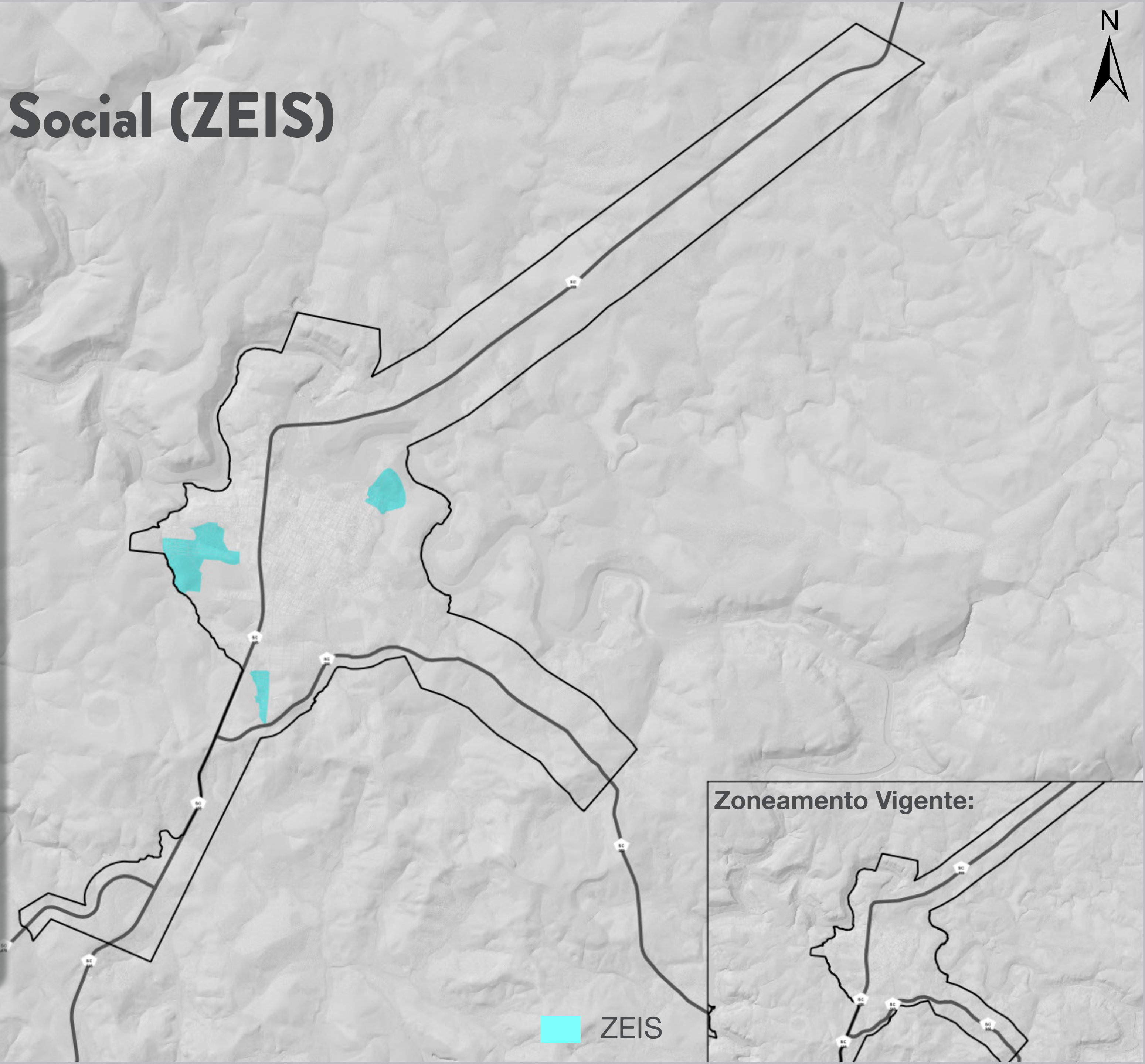


 ZRE

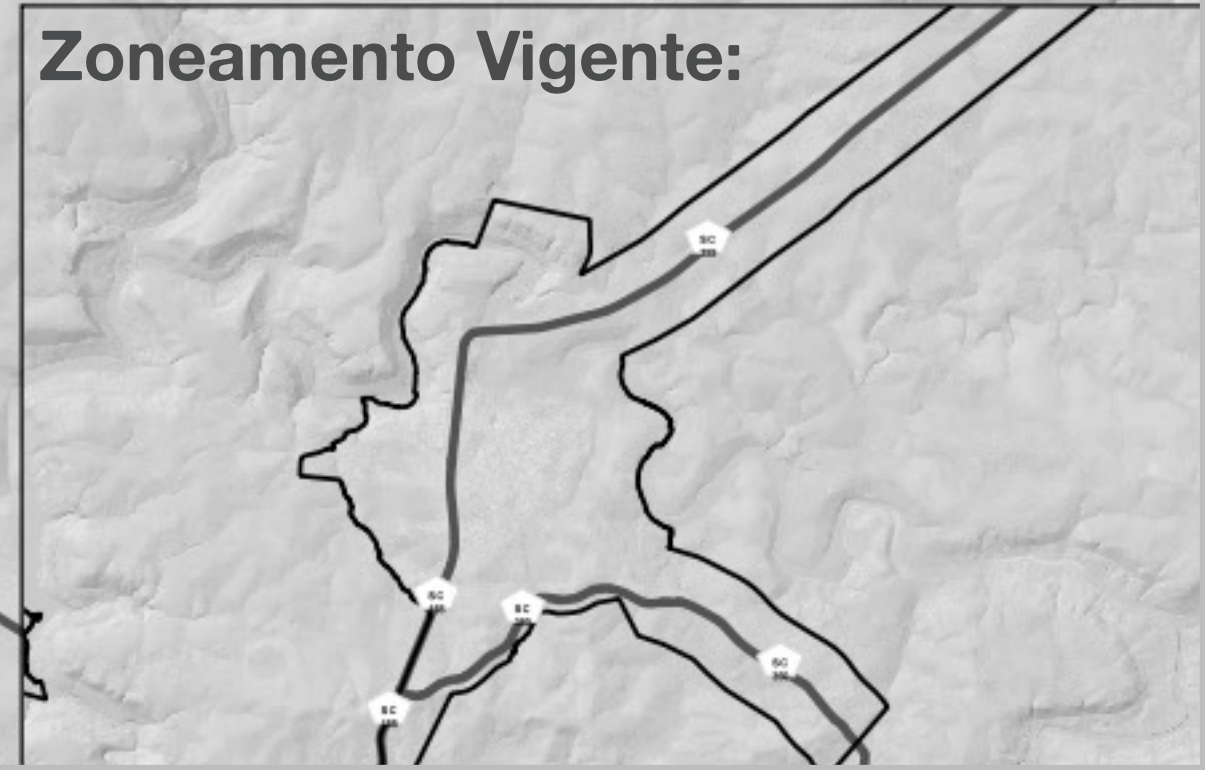
# Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)



|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Lote Mínimo:         | 200,00m <sup>2</sup> |
| Afastamento frontal: | 2,00m                |
| Afastamentos:        | 1,50m                |
| T.O. máx.:           | 80%                  |
| I.A.:                | -   2,5   -          |
| T.P. mín.:           | 20%                  |



Zoneamento Vigente:

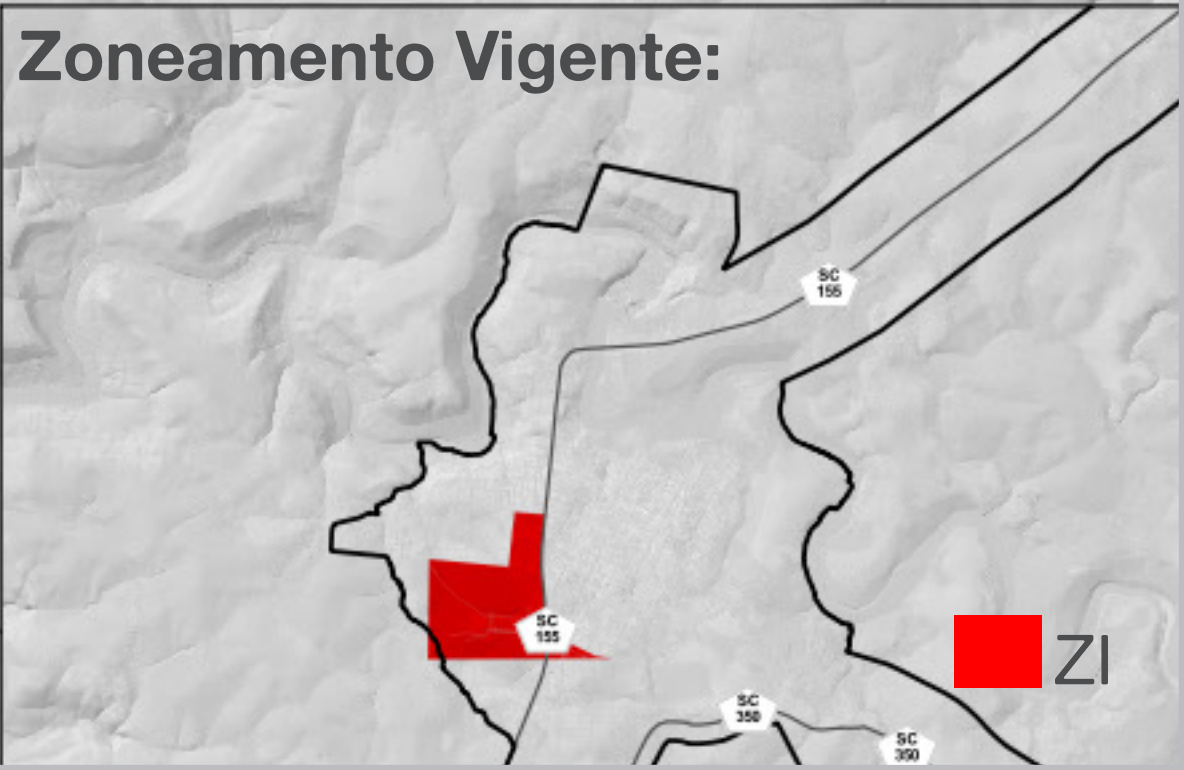
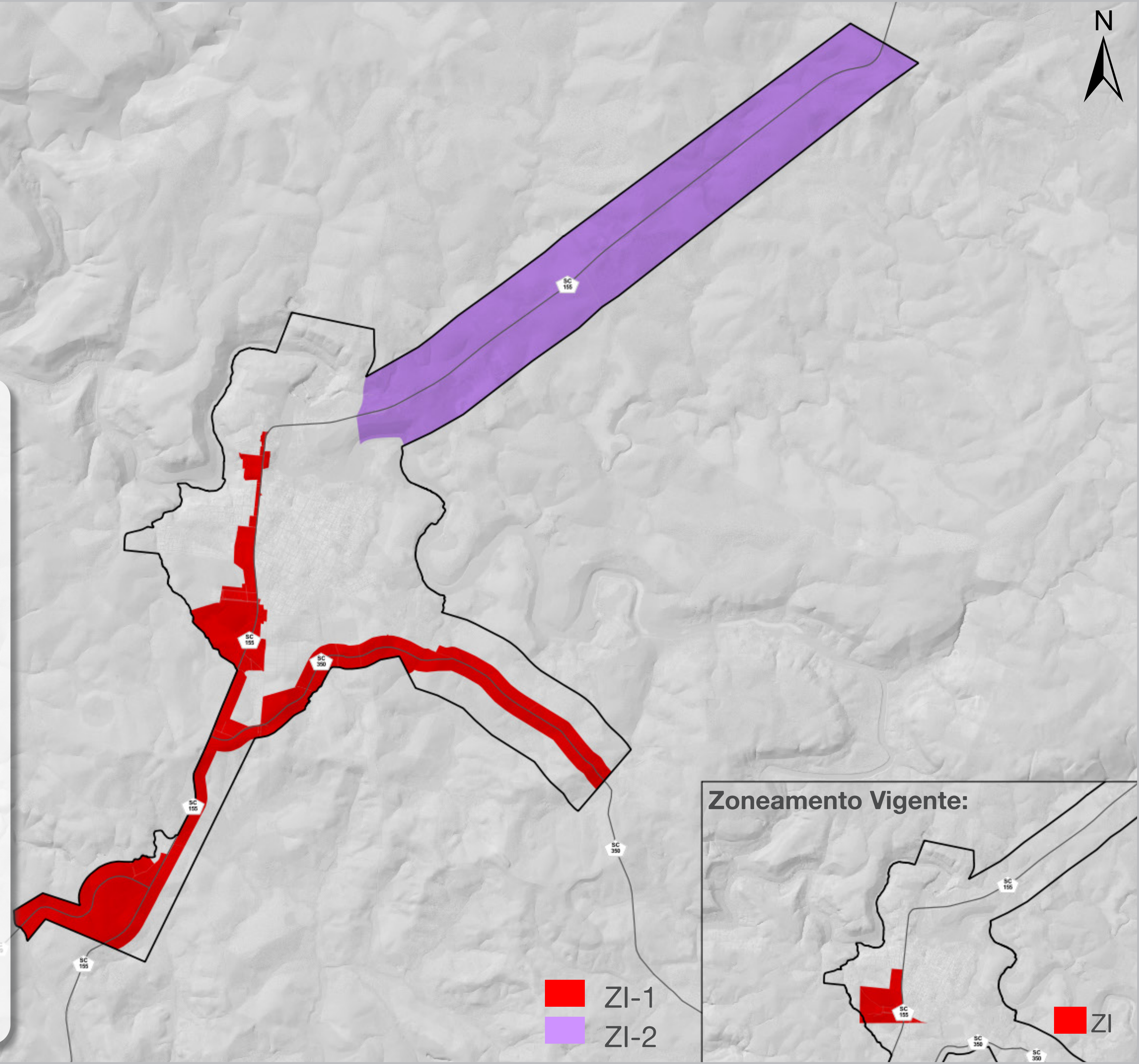


Zona Industrial 1 (ZI-1)

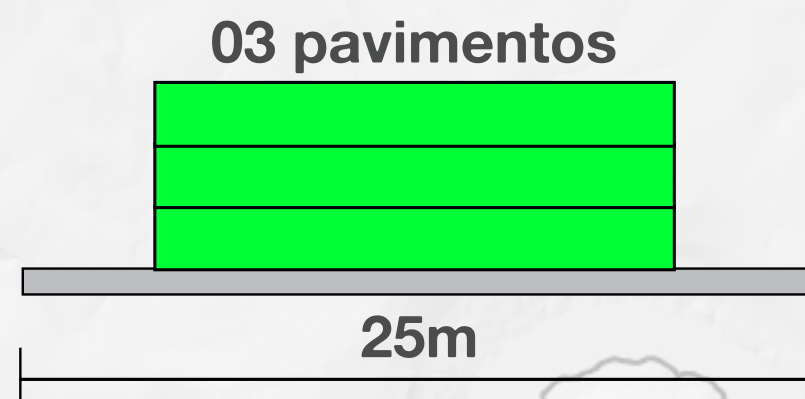
Zona Industrial 2 (ZI-2)



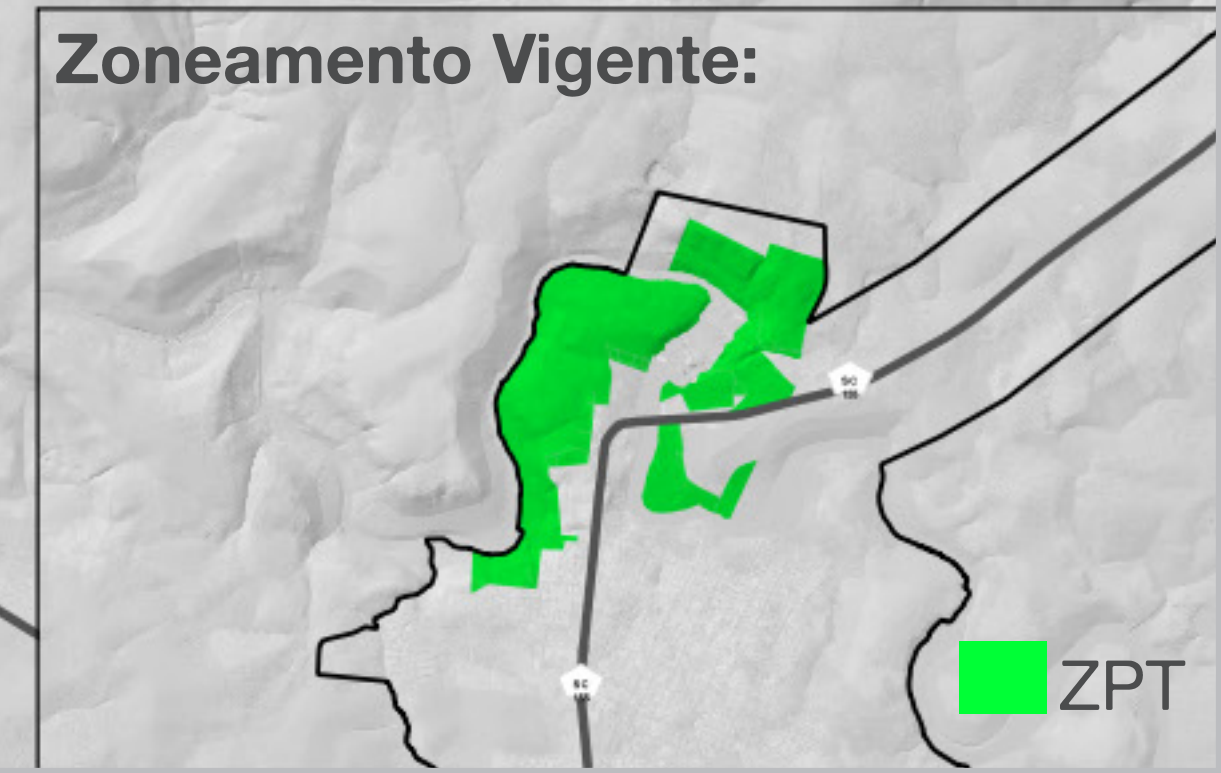
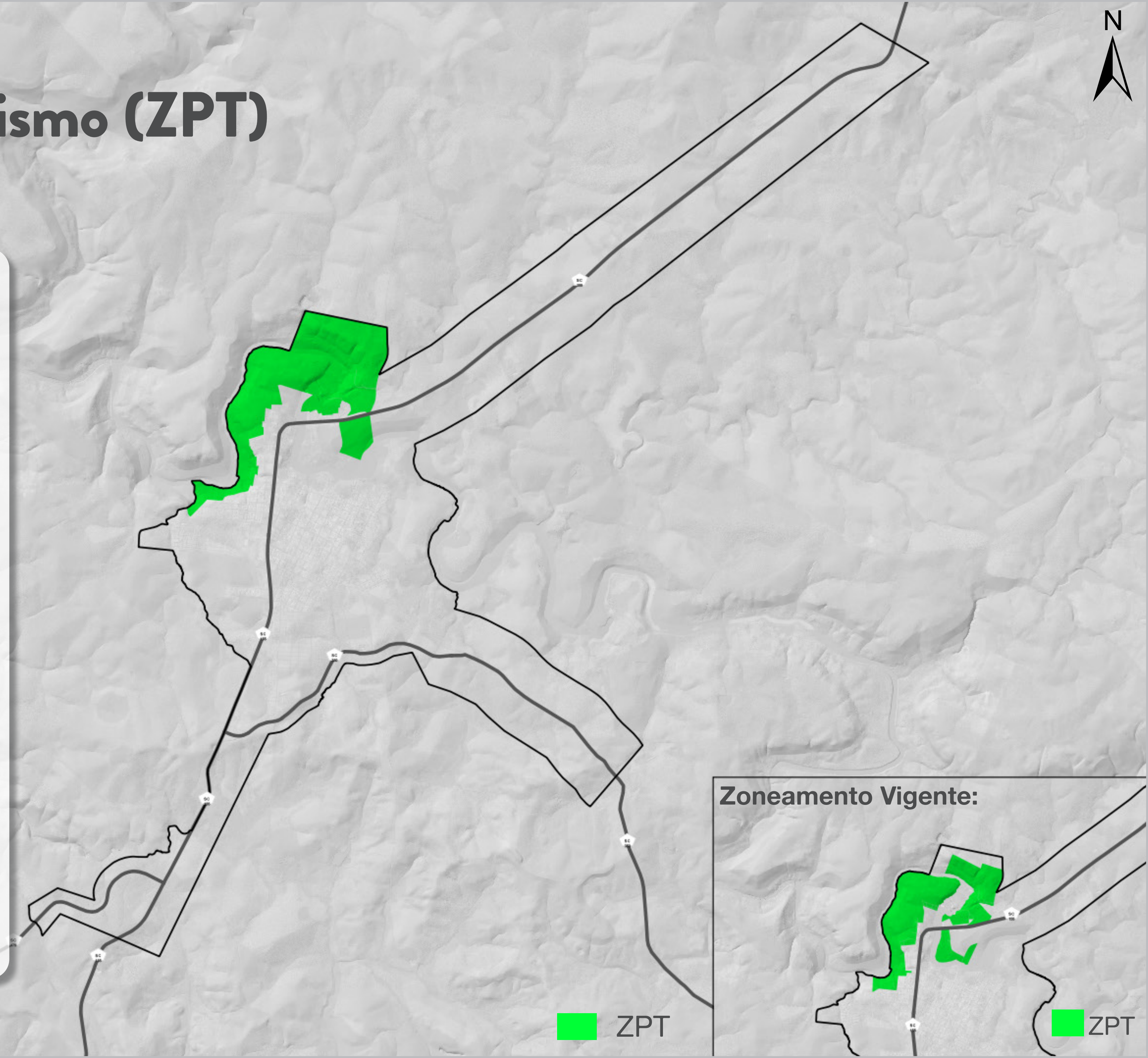
|                      |                                                                                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <div>03 pavimentos</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> <div>20m</div> | <div>03 pavimentos</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> <div>25m</div> |
| Lote Mínimo:         | 1.000,00m <sup>2</sup>                                                               | 2.500,00m <sup>2</sup>                                                               |
| Afastamento frontal: | 5,00m                                                                                | 5,00m                                                                                |
| Afastamentos:        | $h/5 \geq 3$                                                                         | $h/5 \geq 3$                                                                         |
| T.O. máx.:           | 80%                                                                                  | 80%                                                                                  |
| I.A.:                | -   3,0   -                                                                          | -   3,0   -                                                                          |
| T.P. mín.:           | 20%                                                                                  | 20%                                                                                  |



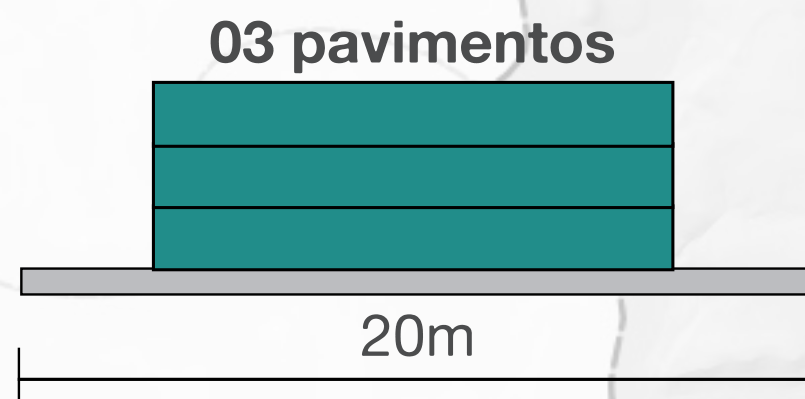
# Zona de Preservação e Turismo (ZPT)



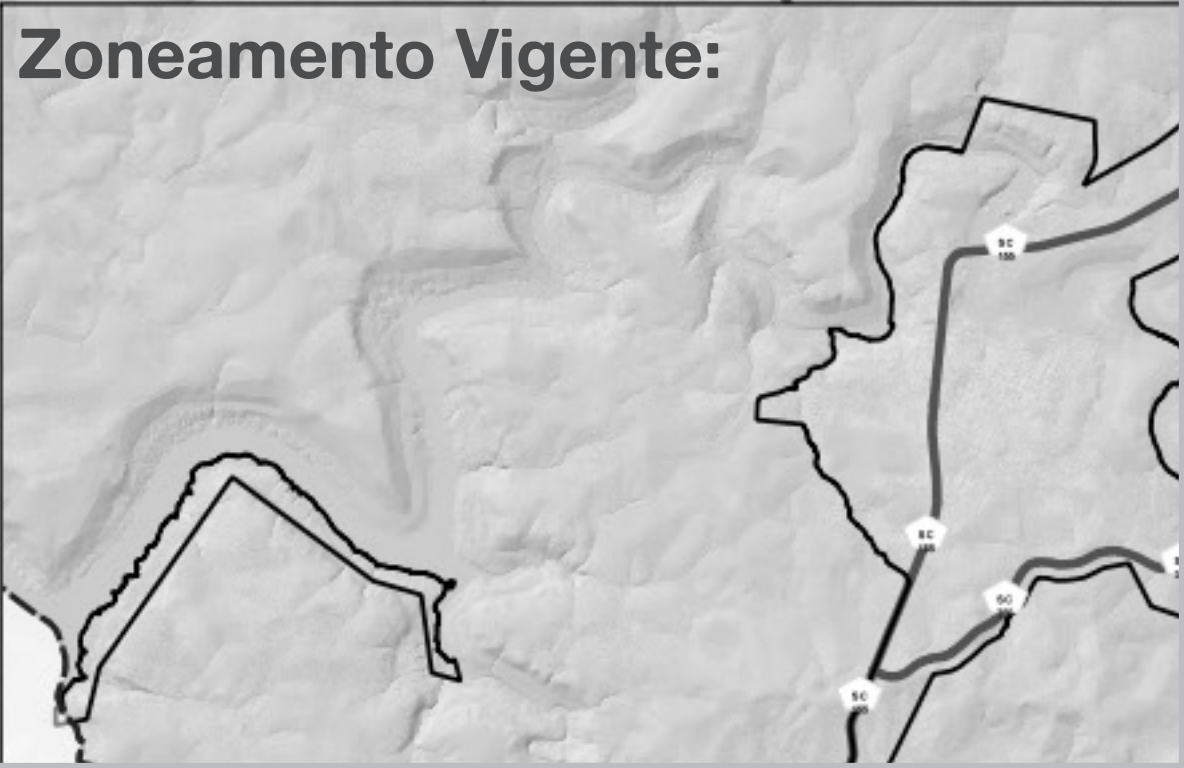
|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Lote Mínimo:         | 2.000,00m <sup>2</sup> |
| Afastamento frontal: | 4,00m                  |
| Afastamentos:        | 1,50m                  |
| T.O. máx.:           | 30%                    |
| I.A.:                | -   1,5   -            |
| T.P. mín.:           | 50%                    |



# Zona de Urbanização Específica (ZUE)



|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Lote Mínimo:         | 600,00m²    |
| Afastamento frontal: | 4,00m       |
| Afastamentos:        | 1,50m       |
| T.O. máx.:           | 40%         |
| I.A.:                | -   1,5   - |
| T.P. mín.:           | 50%         |

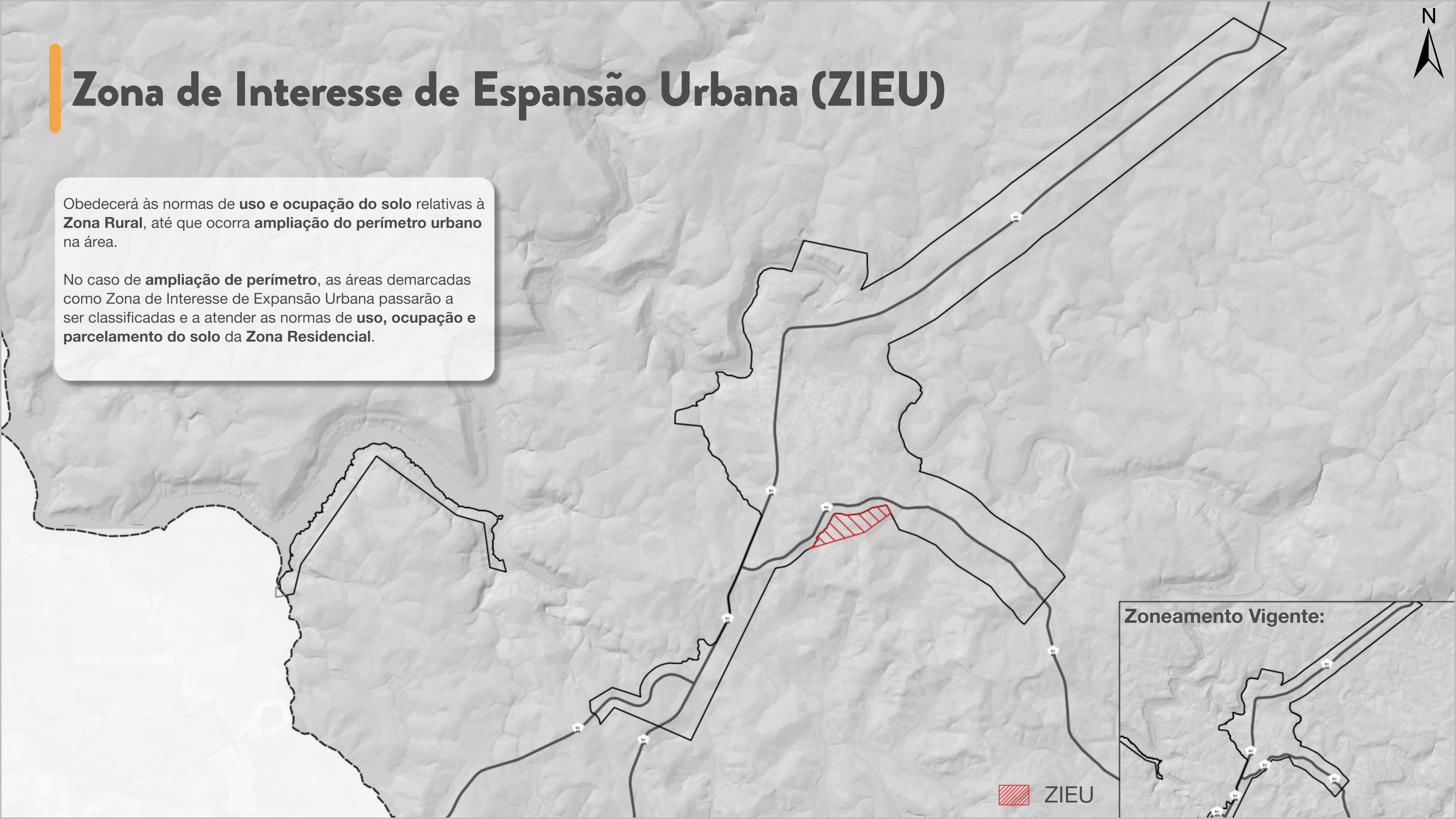


ZUE

# Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)

Obedecerá às normas de **uso e ocupação do solo** relativas à **Zona Rural**, até que ocorra **ampliação do perímetro urbano** na área.

No caso de **ampliação de perímetro**, as áreas demarcadas como Zona de Interesse de Expansão Urbana passarão a ser classificadas e a atender as normas de **uso, ocupação e parcelamento do solo** da **Zona Residencial**.



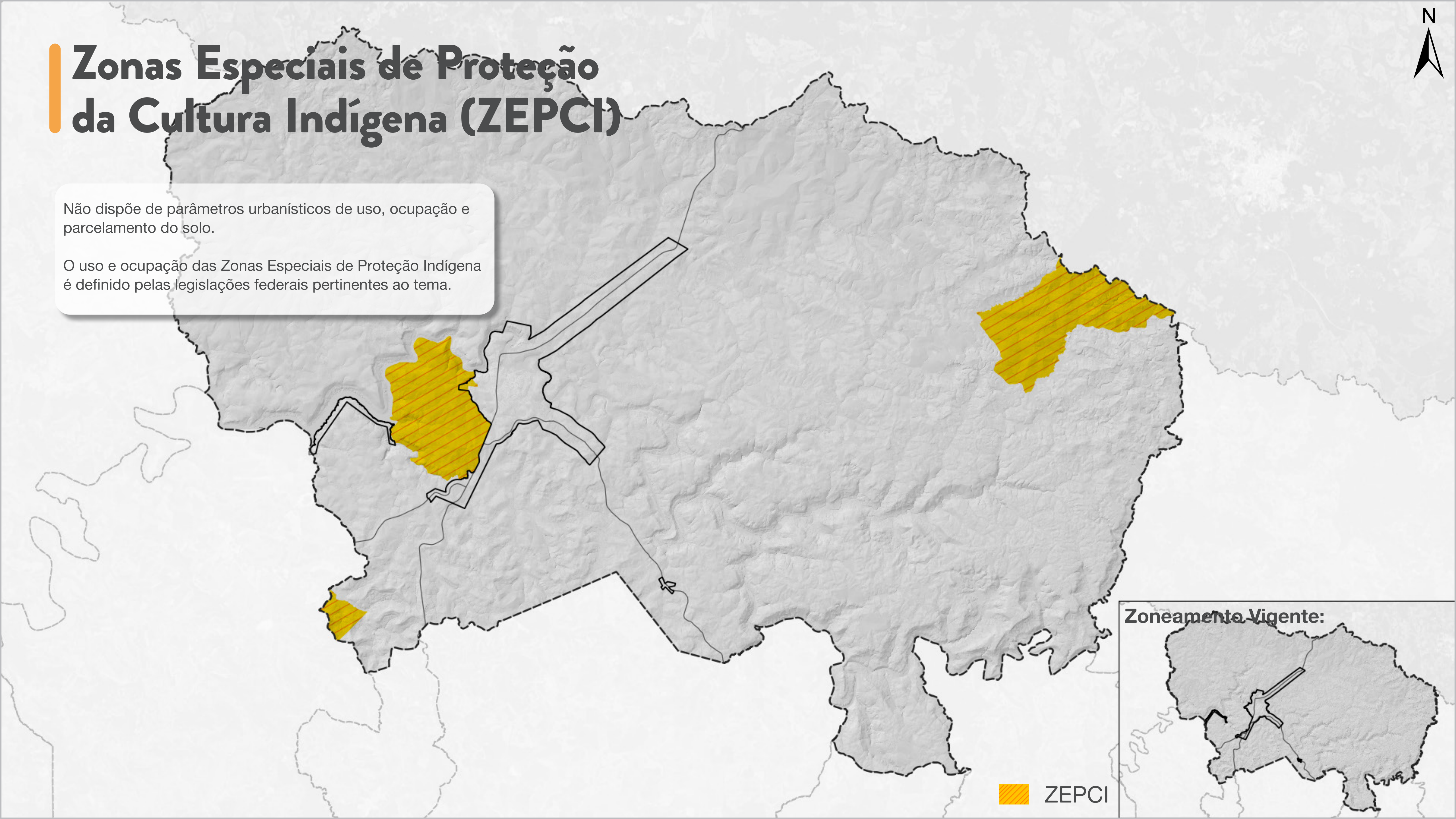
Zoneamento Vigente:

 ZIEU

# Zonas Especiais de Proteção da Cultura Indígena (ZEPCI)

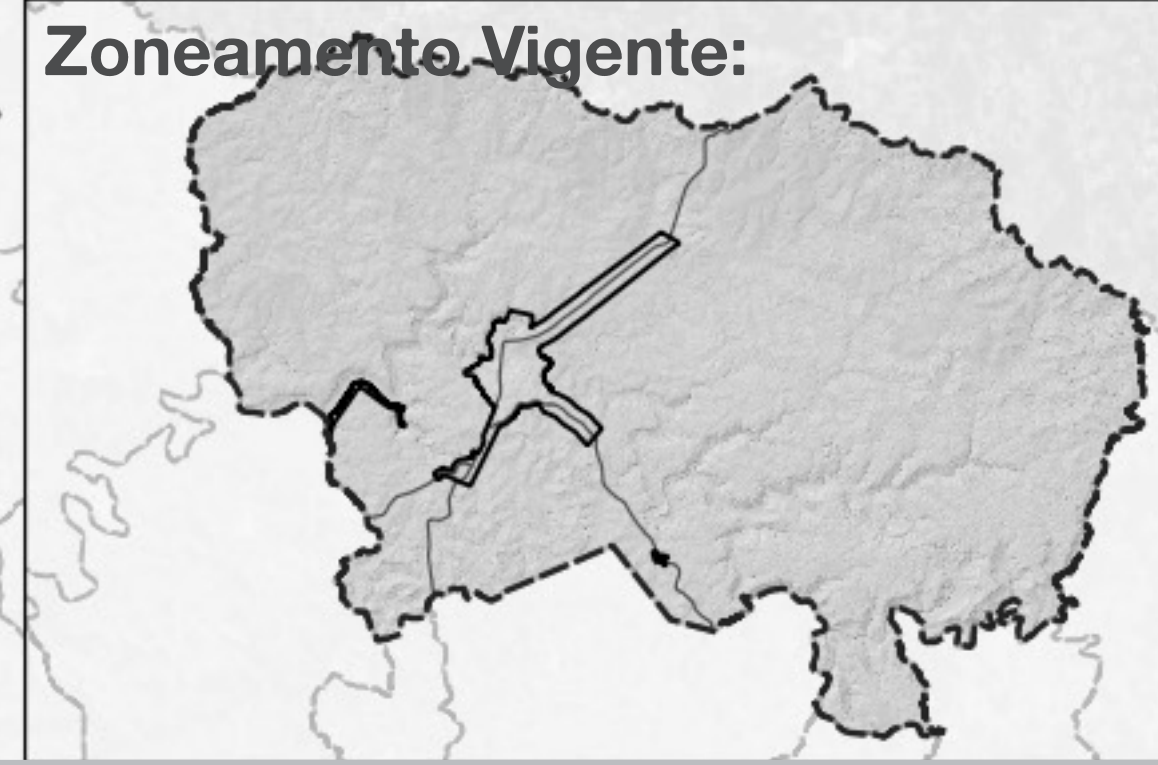
Não dispõe de parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo.

O uso e ocupação das Zonas Especiais de Proteção Indígena é definido pelas legislações federais pertinentes ao tema.



 ZEPCI

Zoneamento Vigente:

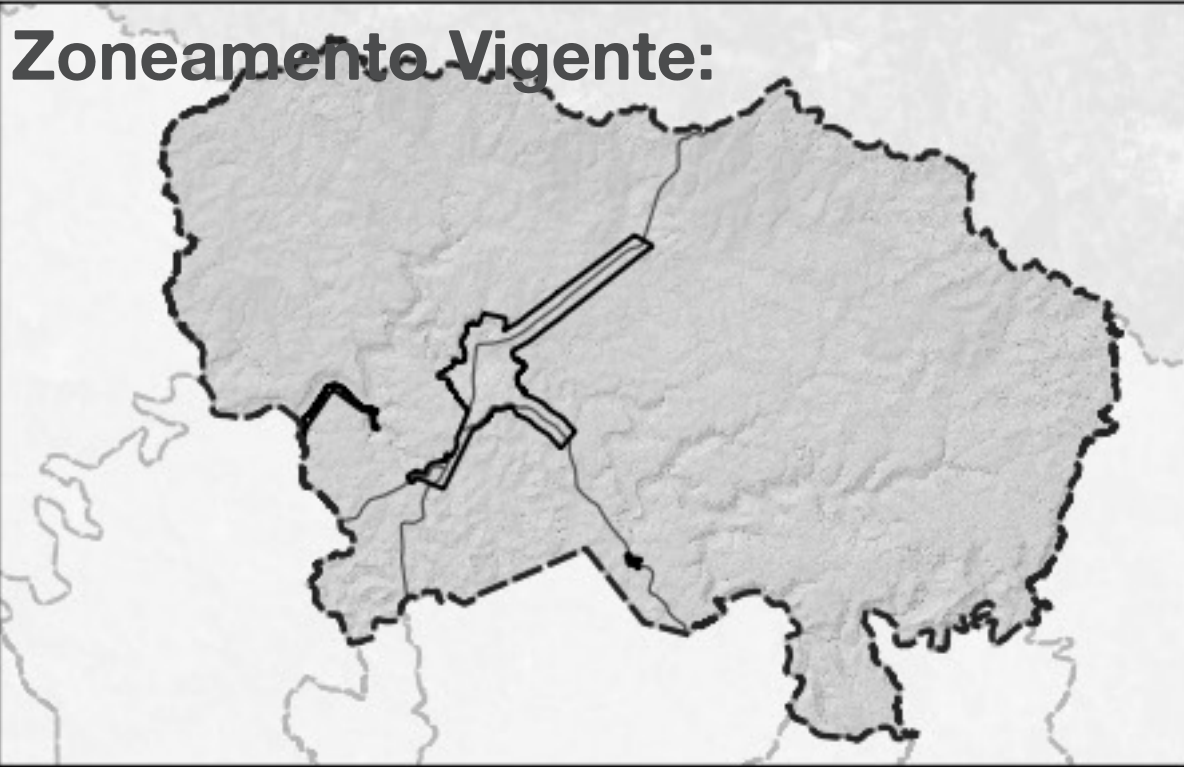


# Zona Rural (ZR)



|                      |     |
|----------------------|-----|
| Lote Mínimo:         | (1) |
| Testada Mínima:      | N/A |
| Afastamento frontal: | (2) |
| Afastamentos:        | (2) |
| Gabarito máx.:       | N/A |
| T.O. máx.:           | N/A |
| I.A.:                | N/A |
| T.P. mín.:           | N/A |

**N/A:** Não se aplica;  
**(1)** A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;  
**(2)** Os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil.



# Restrições Ocupacionais

■ São aquelas que impedem, limitam ou condicionam o uso, a ocupação e/ou o parcelamento do solo, por força da legislação vigente ou evidências técnicas.

## Legenda:

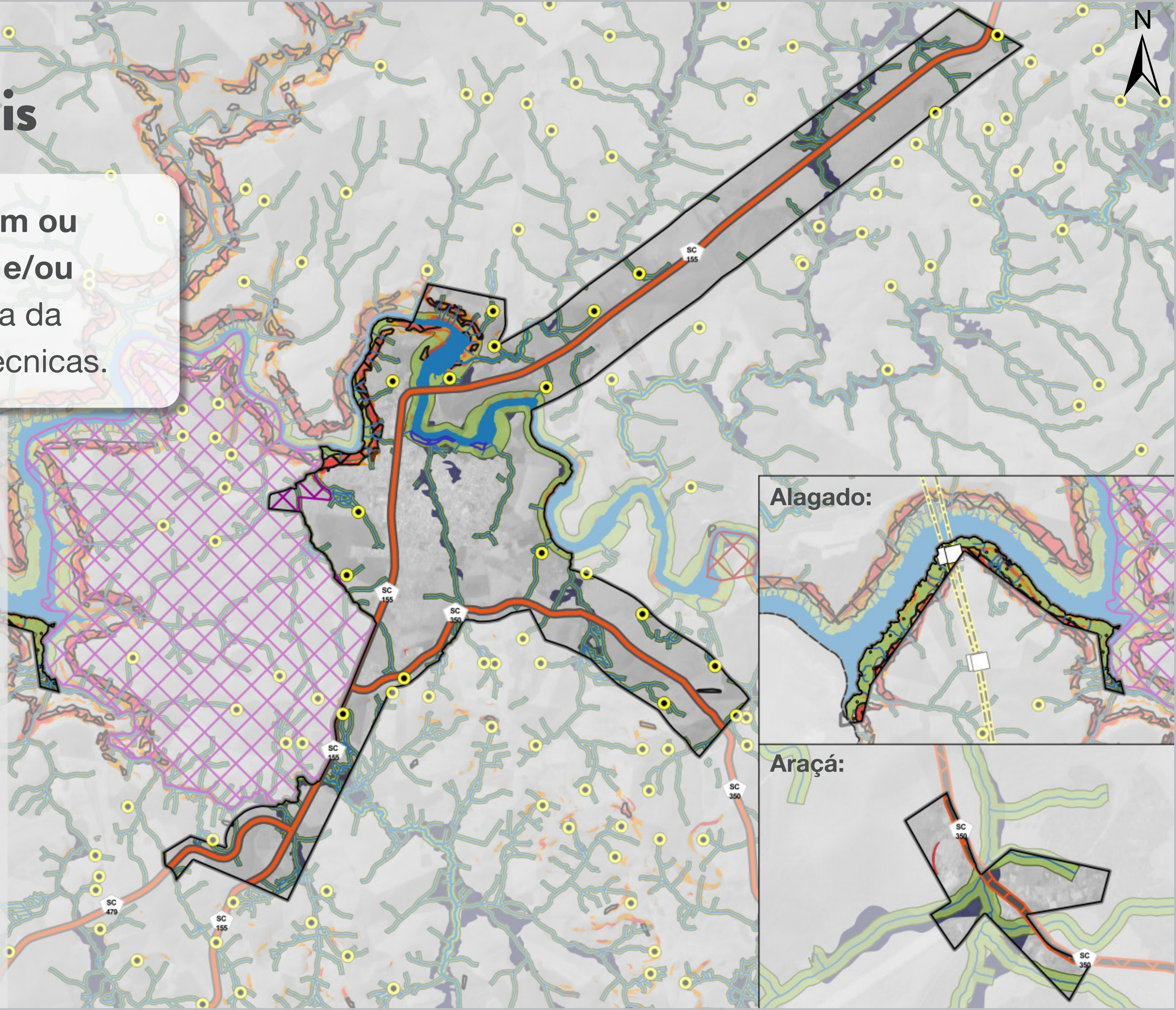
- Área de Proteção Turística (APT)
- Faixa de servidão de Linha de Transmissão de Energia Elétrica
- Área de Proteção da Cultura Indígena (APCI)
- Região do Alagado
- Área da Estação Ecológica da Mata Preta (AEEMP)
- Risco Hidrológico
- Risco Geológico
- Faixa não edificável das Rodovias
- Suscetibilidade alta a movimentos de massa

## Restrição de declividade:

- 30,00% a 49,99%
- 50,00% a 99,99%
- Declividade igual ou superior à 100,00%

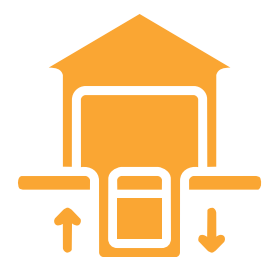
## Área de Preservação Permanente (APP):

- Faixa marginal aos cursos d'água
- Suscetibilidade alta a inundações



# Índice de Aproveitamento (I.A.)

Não serão computados no cálculo:



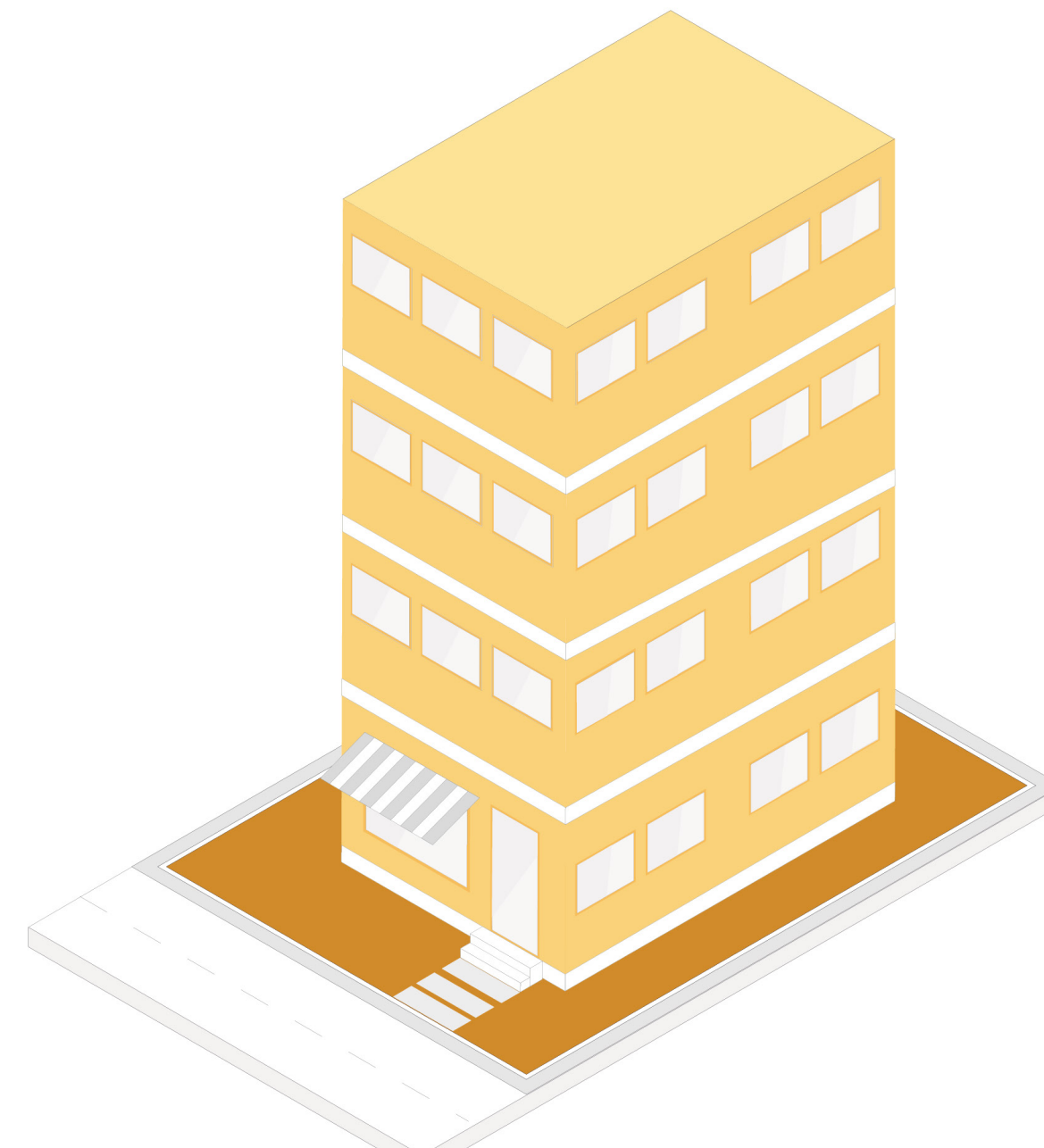
Pavimento subsolo  
desde que em sua  
totalidade



Sistemas  
comuns



Pavimento térreo  
em pilotis



# Taxa de Ocupação (T.O.)

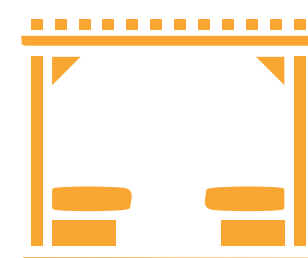
Não serão computados no cálculo:



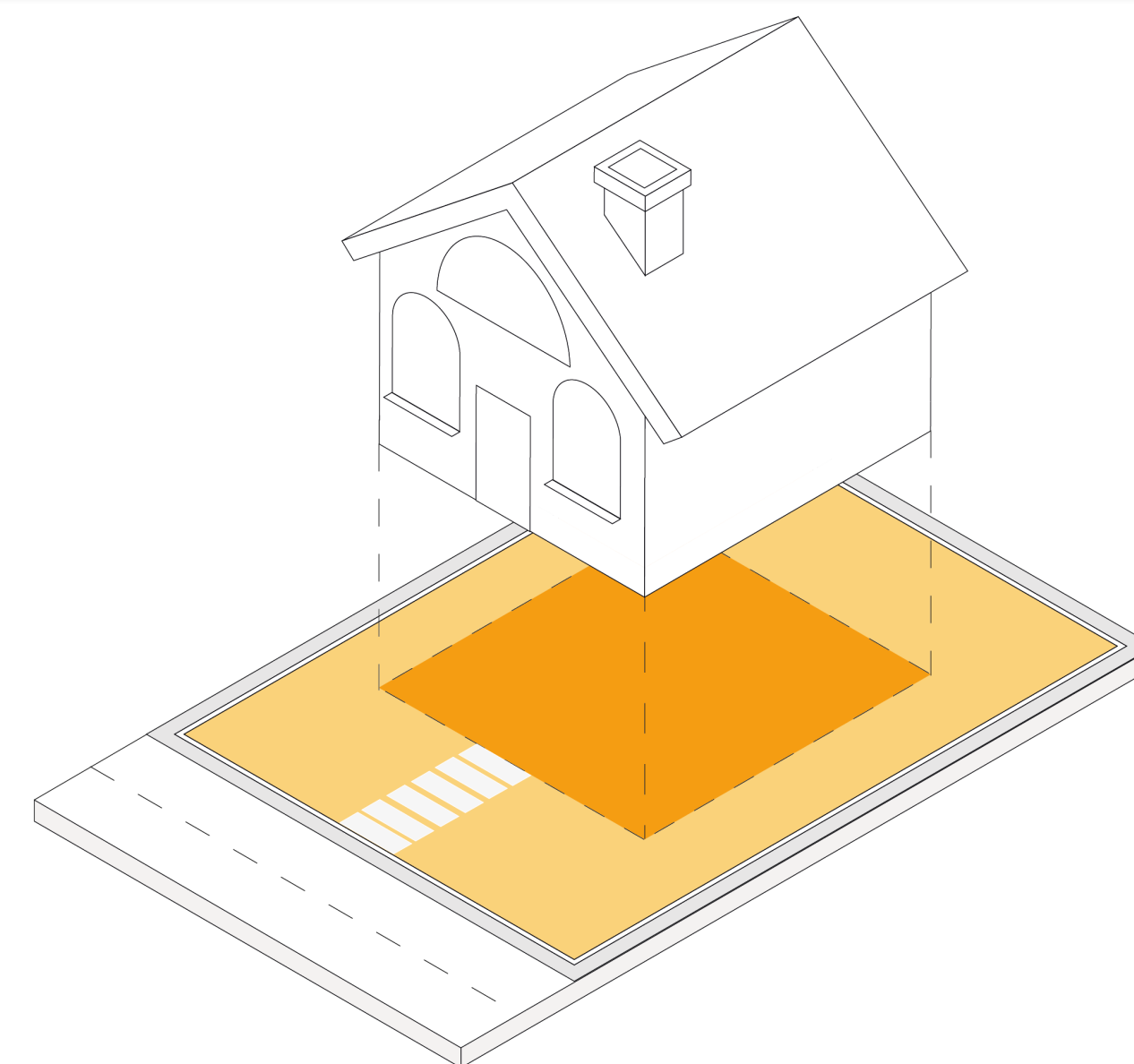
Beirais com até  
80cm



Marquises



Pergolados  
sem cobertura



# Taxa de Permeabilidade (T.P.)

Serão consideradas áreas **impermeáveis**:



Áreas com  
cobertura



Áreas  
pavimentadas



Piscinas



Quadras  
esportivas

Nas áreas pavimentadas com **materiais** classificados como **drenante ou permeáveis**, deverá ser considerada **50% da metragem quadrada**.

# Classificação do Uso do Solo

A permissividade do uso do solo para cada zona está definida na Tabela de Uso do Solo, estabelecida em regulamentação específica.



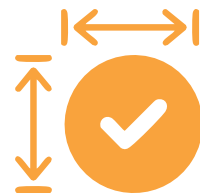
Permitido



Proibido



Permissível



Permitido com  
restrições de  
porte



Permitido com  
restrições de  
vizinhança

| TABELA DE USO DO SOLO |         |       |                                                                             |                                                           |     |     |          |      |     |     |      |      |     |  |
|-----------------------|---------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|-----|----------|------|-----|-----|------|------|-----|--|
| Seção                 | Divisão | Grupo | Classe                                                                      | Denominação                                               | ZCC | ZC  | ZRE      | ZEIS | ZPT | ZUE | ZI-1 | ZI-2 | ZDR |  |
|                       | 10      |       | 1045-1                                                                      | e de óleos não-comestíveis de animais                     |     |     |          |      |     |     | P    | P    | P   |  |
|                       |         | 10.5  | <b>Laticínios</b>                                                           |                                                           |     |     |          |      |     |     |      |      |     |  |
|                       |         |       | 1051-1                                                                      | Preparação do leite                                       |     |     | [3] - PE |      |     |     | P    | P    | P   |  |
|                       |         |       | 1052-0                                                                      | Fabricação de laticínios                                  | [3] | [3] | [3] - PE | [3]  | [3] | [3] | P    | P    | P   |  |
|                       |         |       | 1053-8                                                                      | Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis       | [3] | [3] | [3] - PE | [3]  | [3] | [3] | P    | P    | P   |  |
|                       |         |       | <b>Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais</b> |                                                           |     |     |          |      |     |     |      |      |     |  |
|                       |         |       | 1061-9                                                                      | Beneficiamento de arroz e fabricação de produtos do arroz |     | [3] |          |      |     |     | P    | P    | P   |  |
|                       |         |       | 1062-7                                                                      | Moagem de trigo e fabricação de derivados                 |     | [3] |          |      |     |     | P    | P    | P   |  |
|                       |         |       | 1063-5                                                                      | Fabricação de farinha de mandioca e derivados             |     | [3] |          |      |     |     | P    | P    | P   |  |

# Estudo de Impacto de Vizinhança

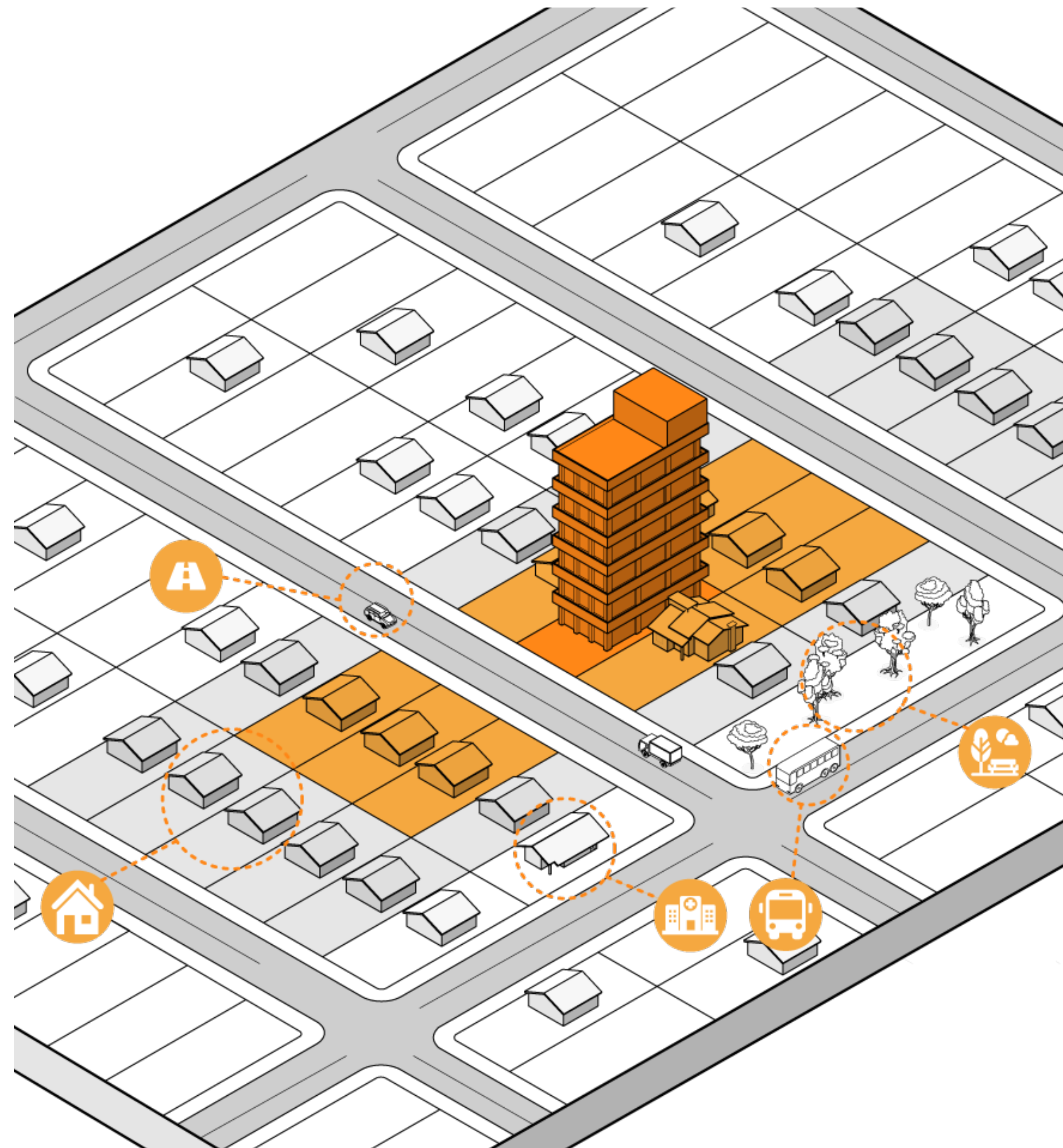
Será exigido para:



**Licenciamento** de construção, reforma ou ampliação de atividades classificadas como **permissíveis**; e



**Renovação** de Alvará de Localização e Funcionamento de atividades já **consolidadas** classificadas como **proibidas** ou **permissíveis**.



# Disposições Finais e Transitórias



Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta Lei Complementar, desde que implantadas e estejam regulares na data de vigência desta Lei Complementar, nos termos da autorização então concedida.



**Revisão**

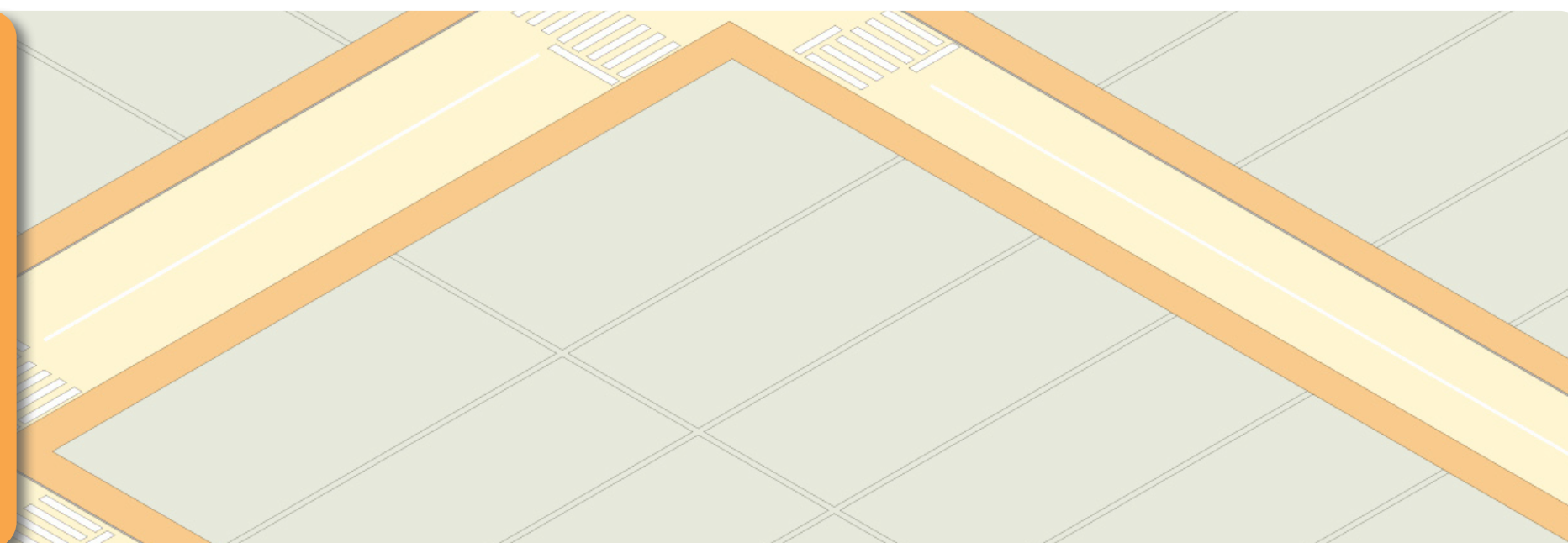
# **PARCELAMENTO DO SOLO**

**Lei Complementar nº 742/1989**

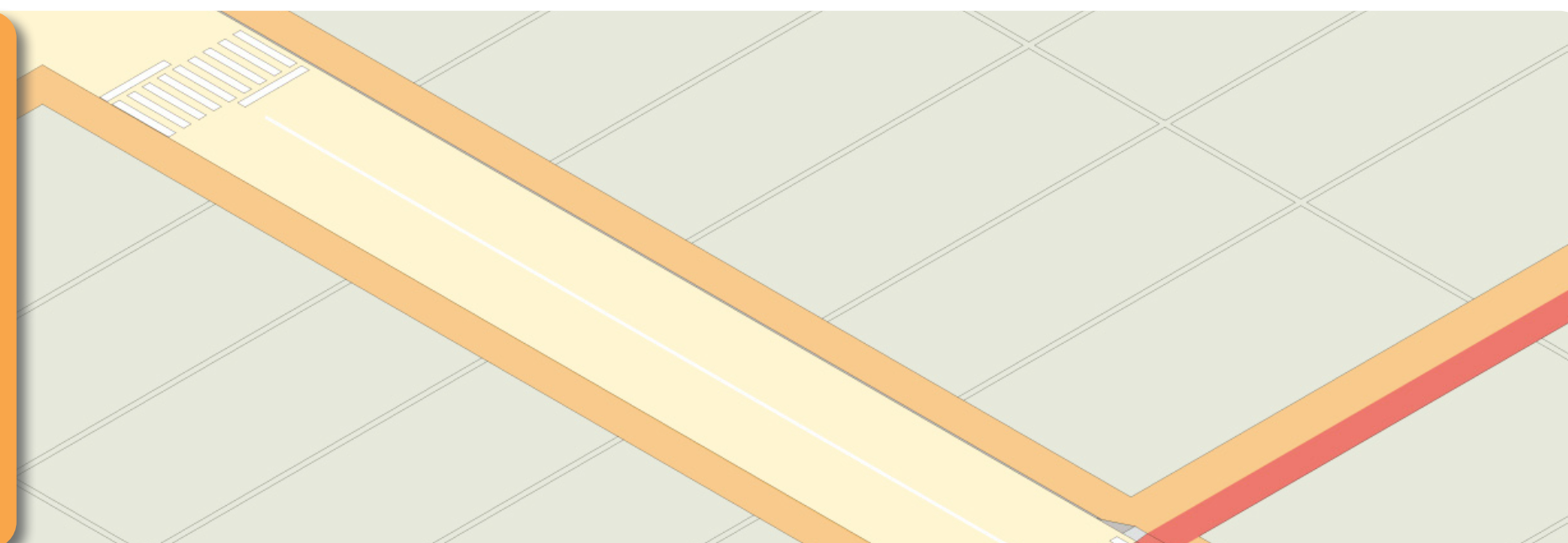
# Tipos de Loteamento



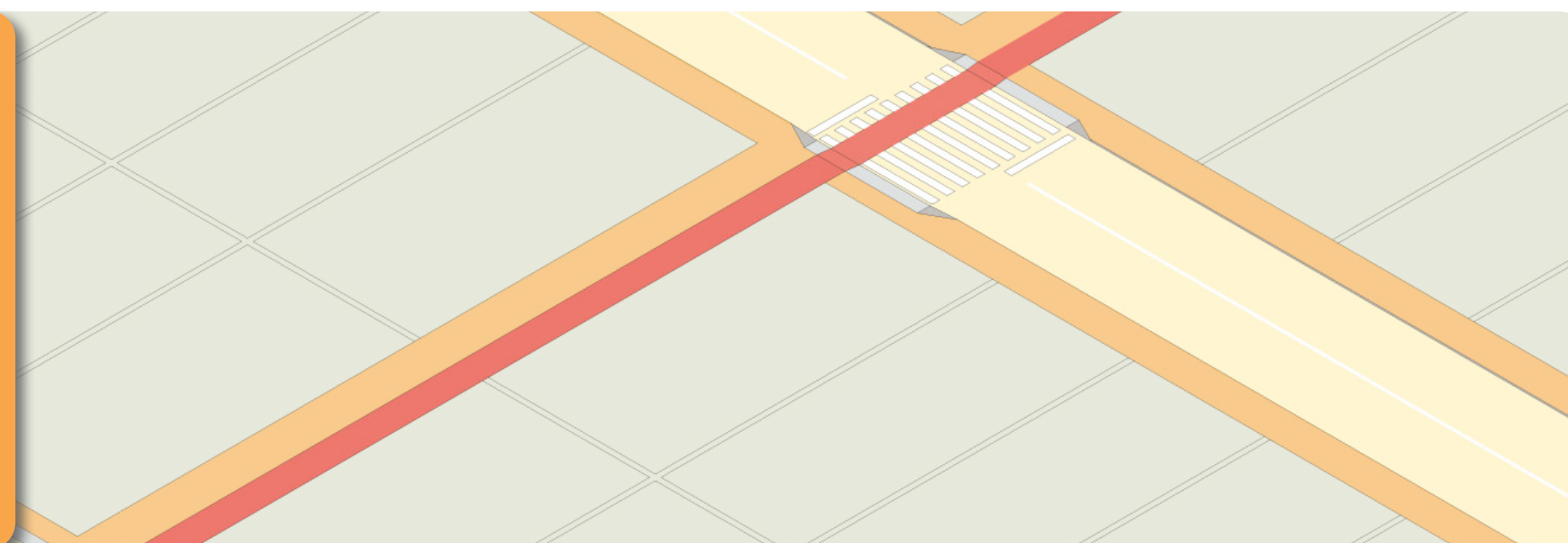
Loteamentos  
Convencionais



Loteamentos de  
Interesse Social



Loteamentos  
Empresariais e  
Industriais



# Loteamento Convencional

Infraestrutura básica:

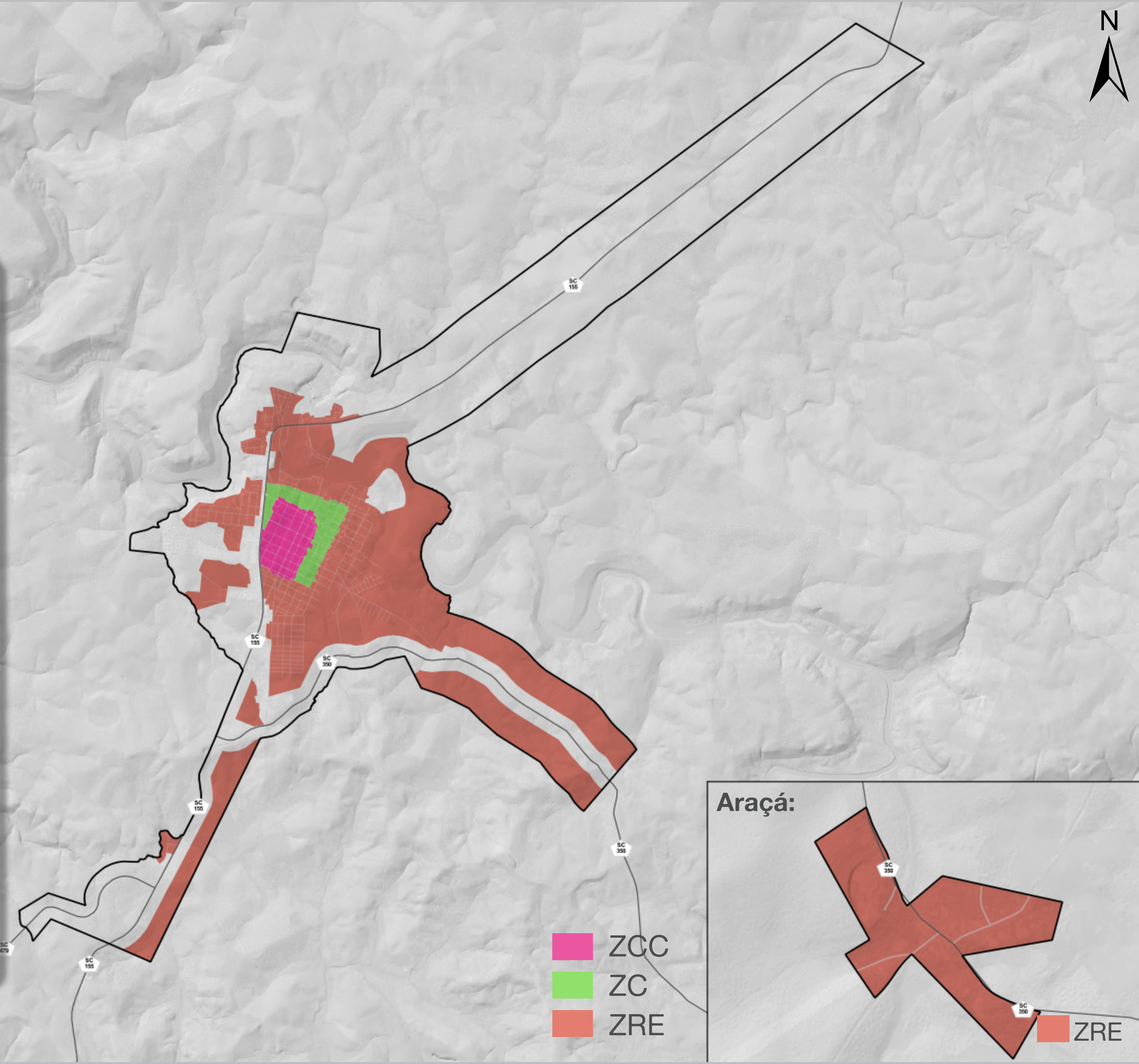


Doação de áreas  
de uso público:

  
**16%**  
Áreas  
verdes

  
Sistema  
viário

  
**5%**  
Áreas  
institucionais



# Loteamento de Interesse Social

Infraestrutura básica:

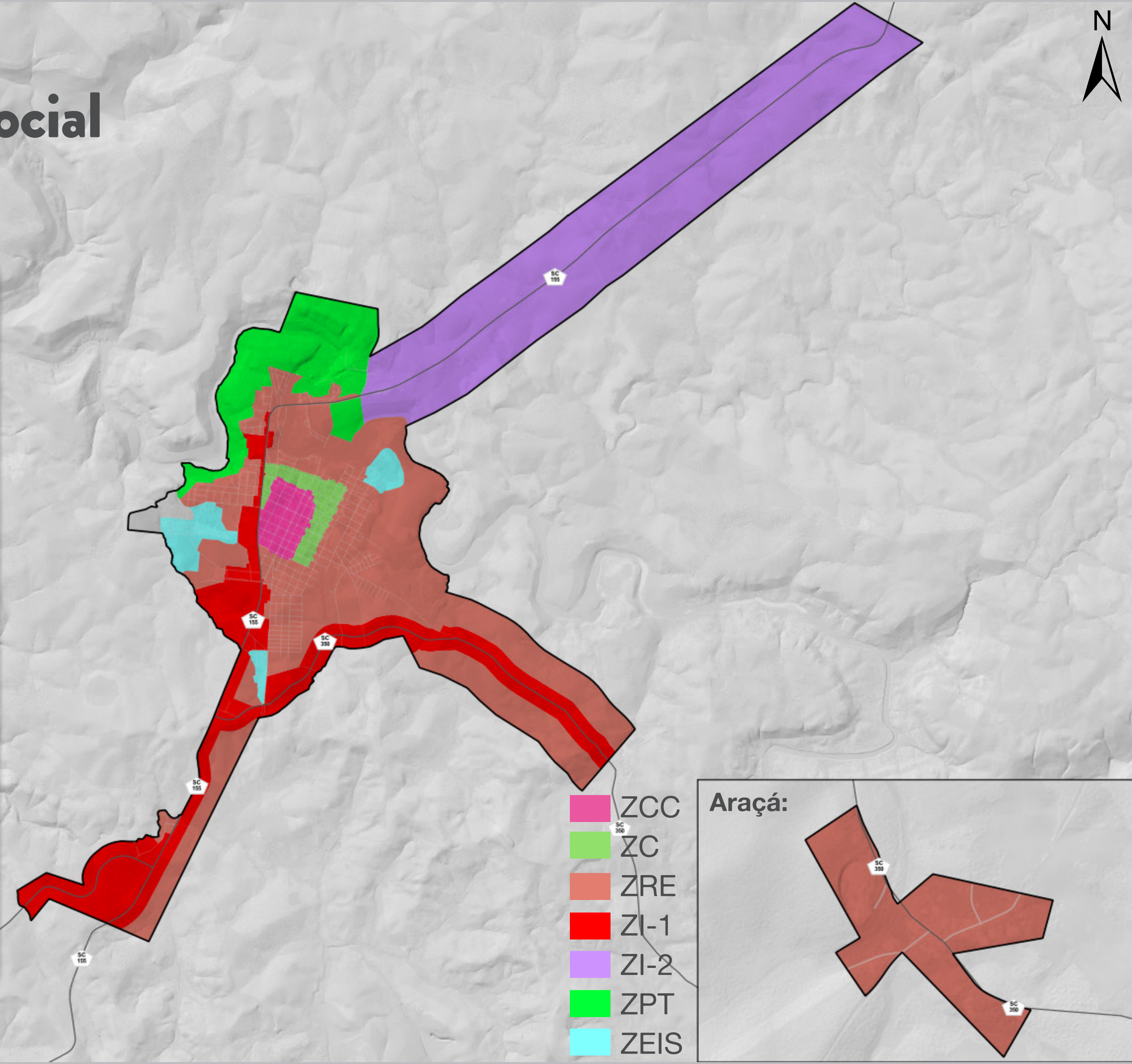


Doação de áreas  
de uso público:

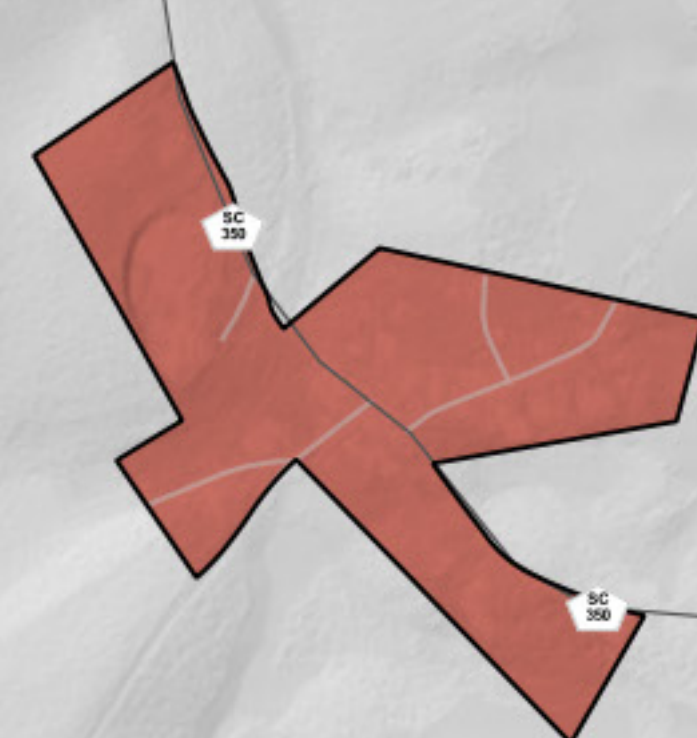
  
**16%**  
Áreas  
verdes

  
Sistema  
viário

  
**5%**  
Áreas  
institucionais



Araçá:





## Infraestructura básica:



5%

Áreas  
verdes

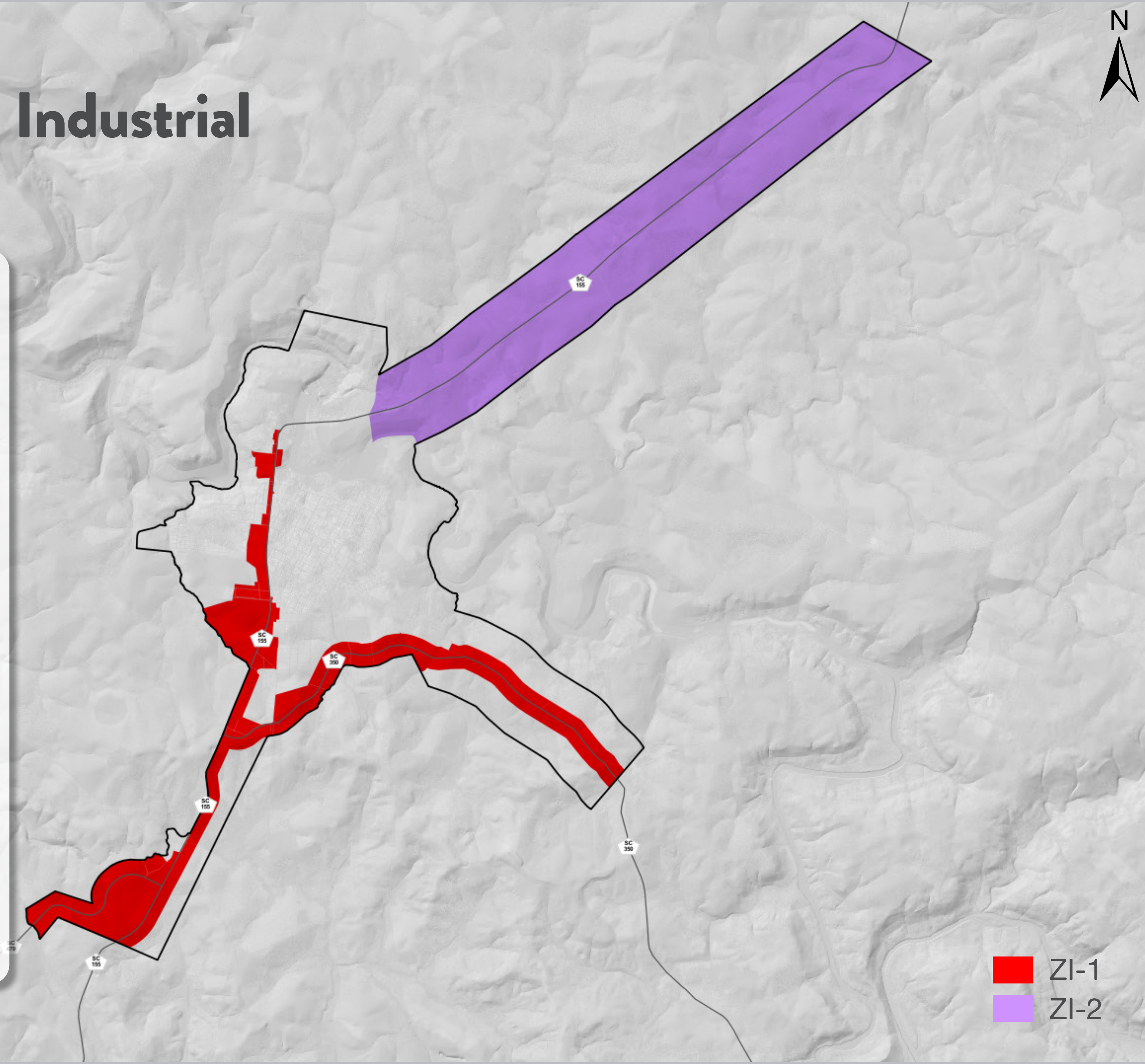


# Sistema viário

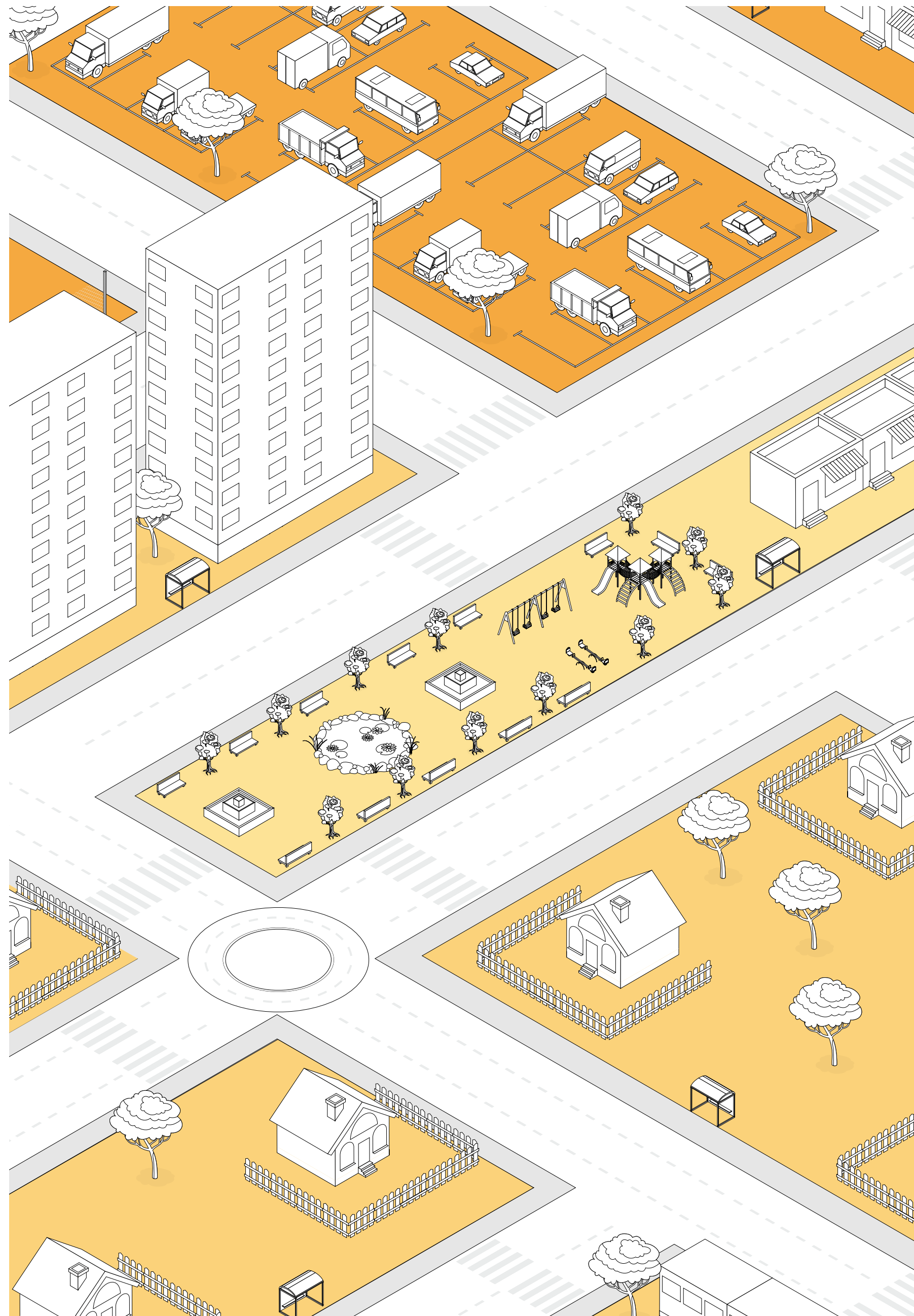


5%

## Áreas institucionais



 ZI-1  
 ZI-2



# Condomínios Horizontais

É vedado ao condomínio horizontal:



Área superior a  
100.000m<sup>2</sup>



Obstruir o  
sistema viário



Unidade  
autônoma com  
área inferior a  
zona incidente



Parcelar em nº  
de frações ideais  
superiores ao  
aprovado

As divisas dos condomínios deverão ser cercadas com muros que garantam a **permeabilidade visual** do logradouro público.

Doação de  
áreas de uso  
público:



16% Áreas verdes



5% Áreas institucionais

# Sistema Viário

As vias de circulação deverão atender aos seguintes requisitos:



Articular-se  
com as vias  
adjacentes



Harmonizar-se  
com a topografia



Ter canteiros e faixas  
de serviço arborizadas  
e ajardinadas



Incorporar  
as diretrizes  
indicadas



Dispor de calçadas  
acessíveis

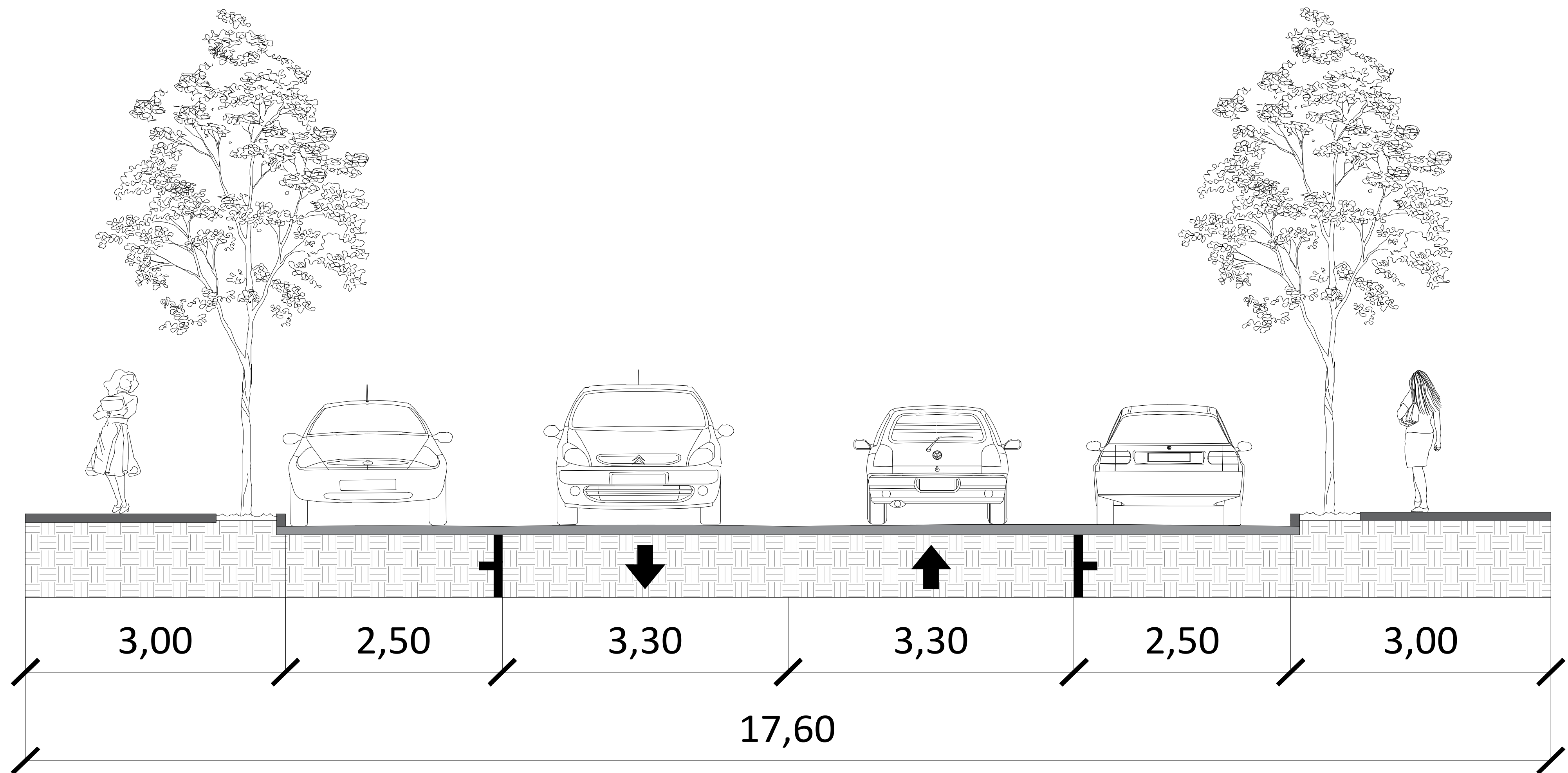


Conformidade às  
normativas vigentes

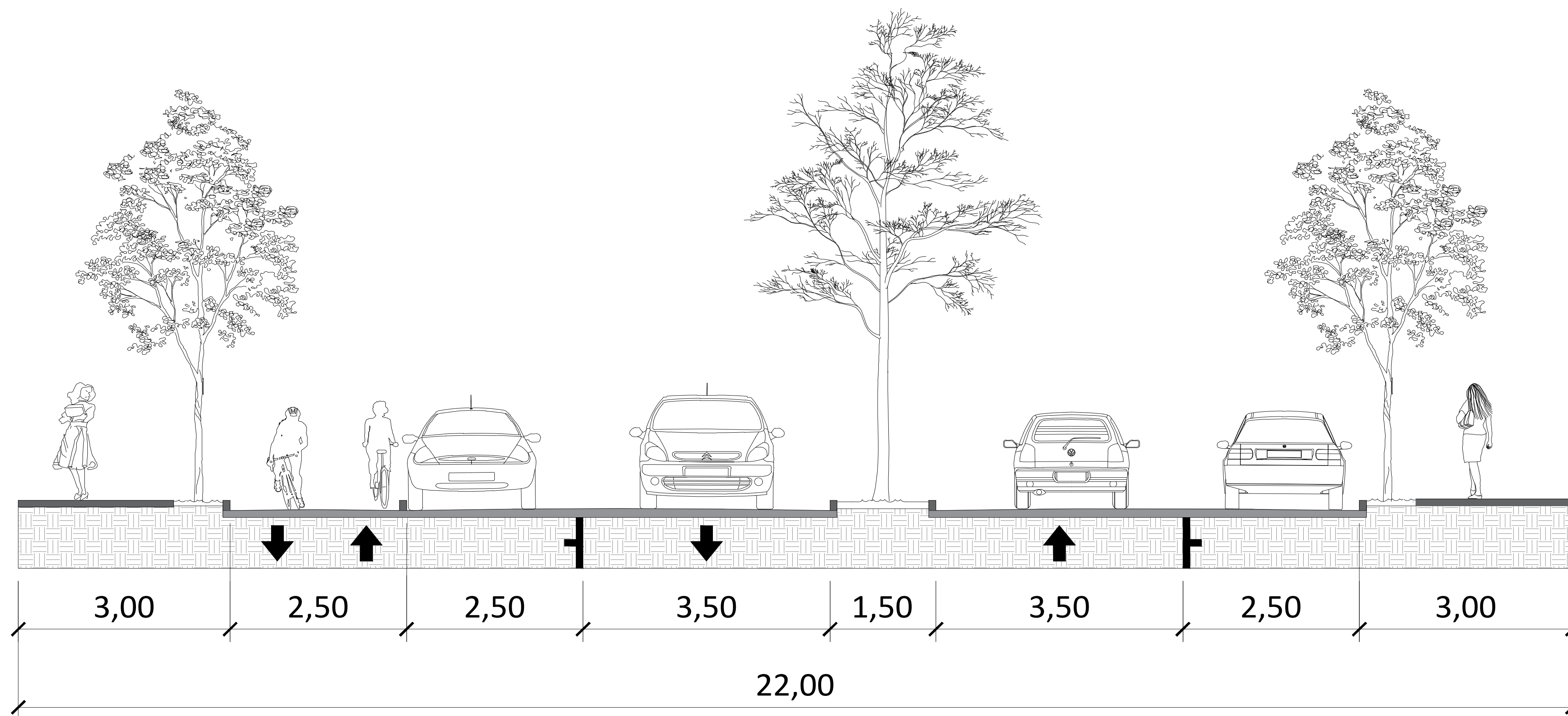


Em novos loteamentos deverão ser previstos pontos  
de **embarque** e **desembarque**, com a respectiva  
sinalização viária.

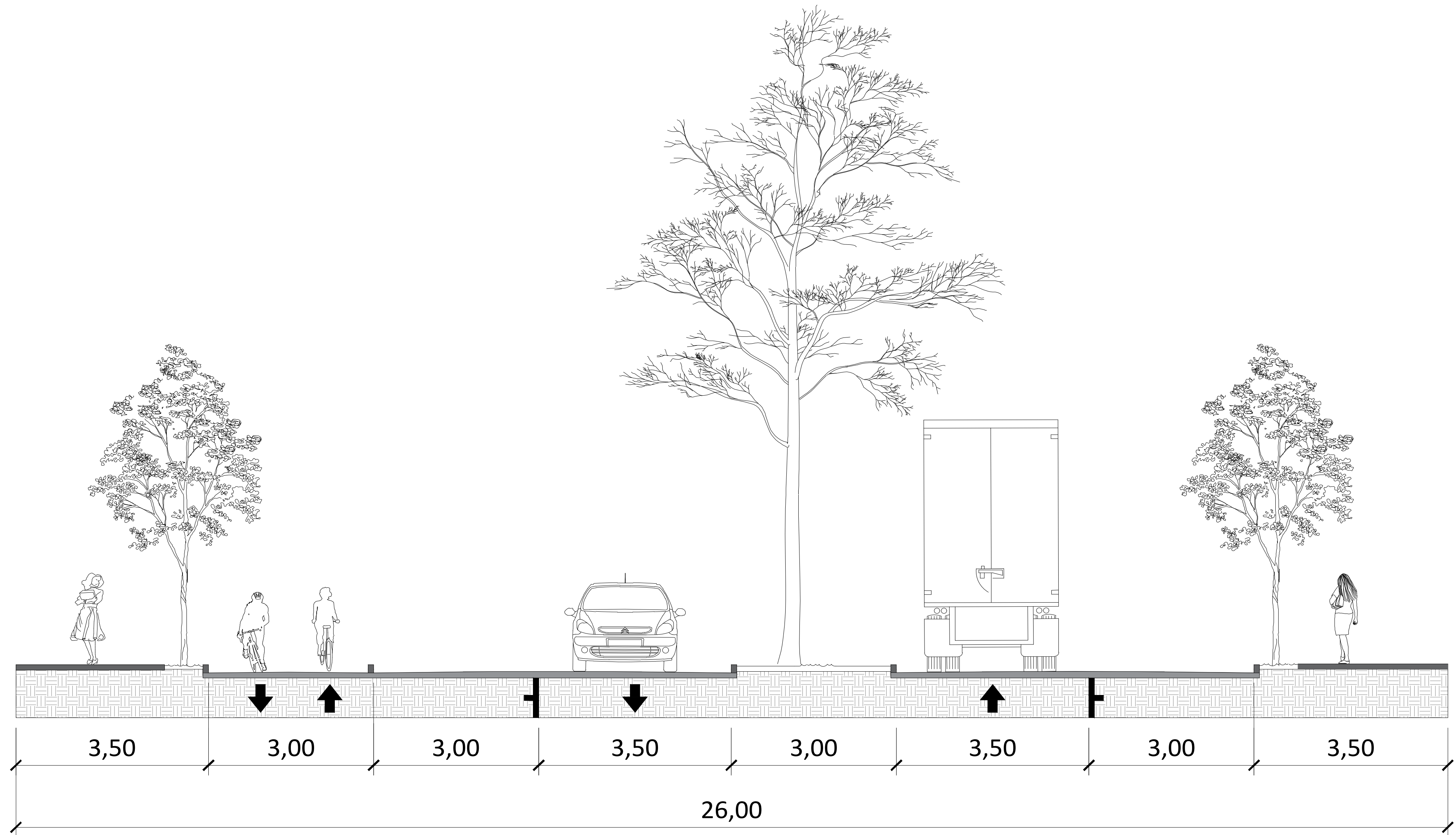
# Via local



# Via coletora

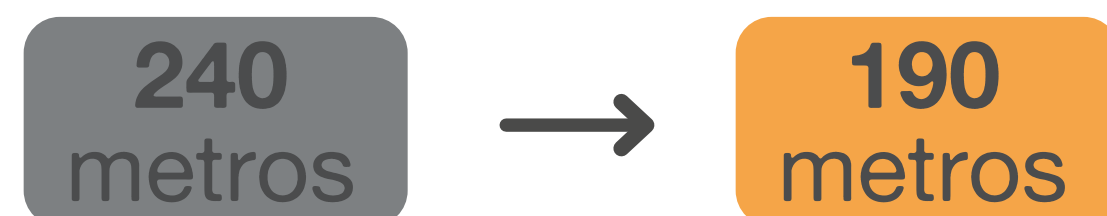


# Via arterial



# Quadras

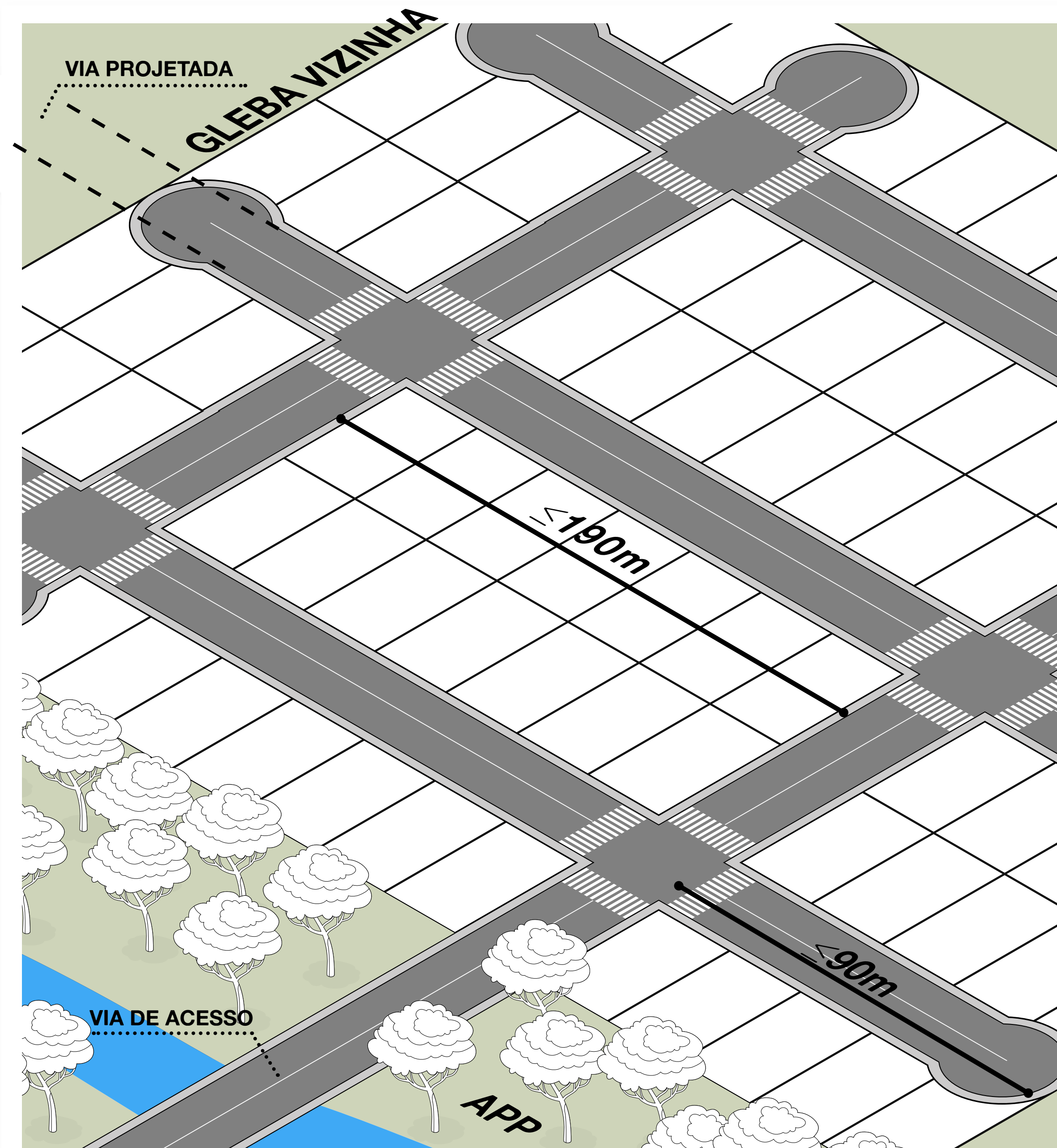
Tamanho máximo de quadras:

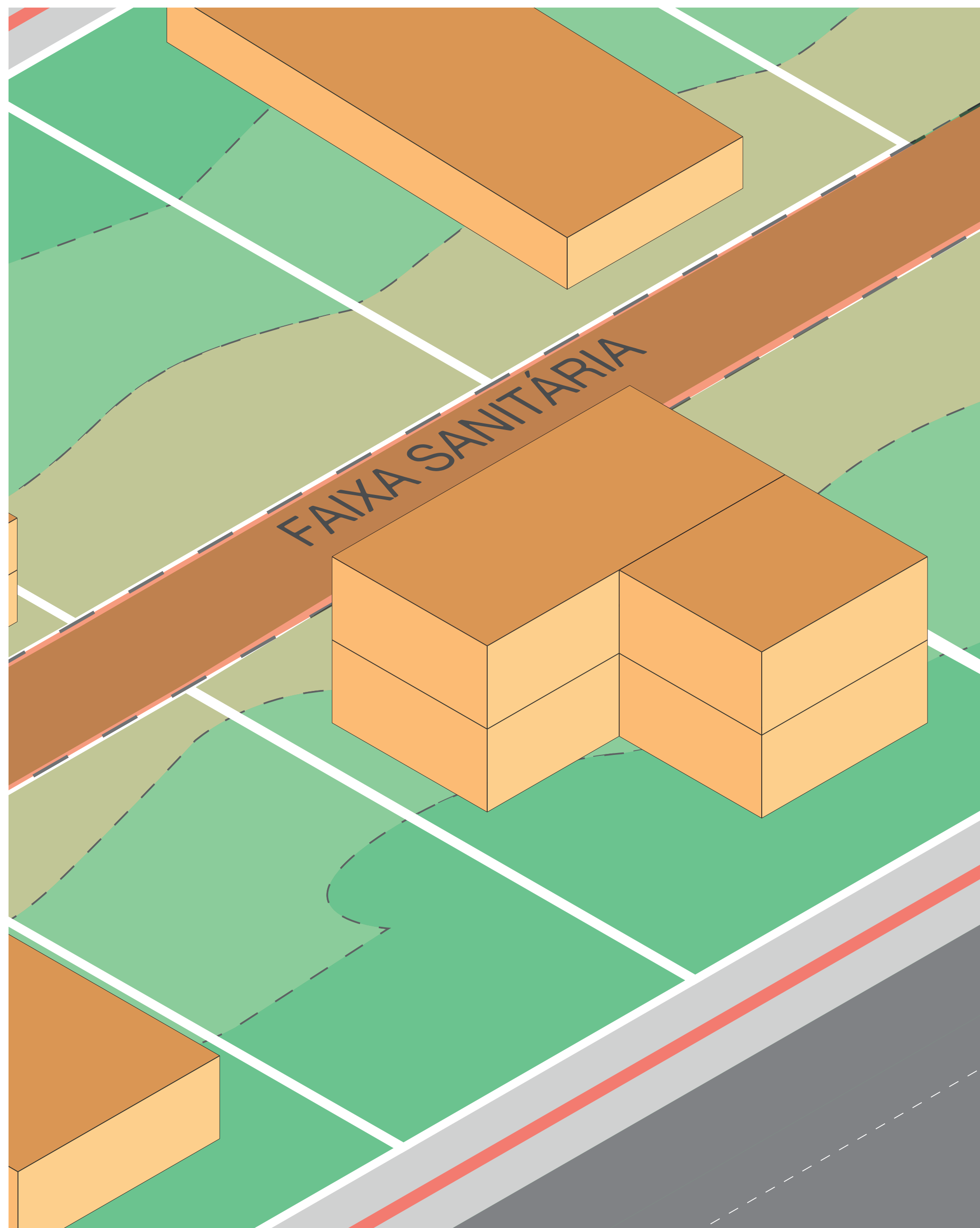


## Praças de retorno



É vedada a construção de vias sem saída e sem praça de retorno.





# Faixa Sanitária

Exigido para lotes ou unidades autônomas localizados em cota inferior à rede coletora:



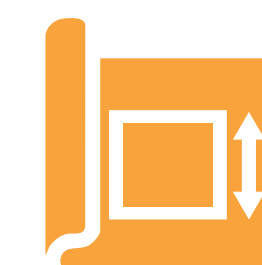
● No fundo de lote;

● No fundo de vale.

A faixa sanitária deve:



Ter acesso pela via pública



Ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo



Ter largura mínima de 5m

# Prazos para o licenciamento urbanístico e execução



Consulta prévia

Resposta:



**30**  
dias

Validade:



**90**  
dias



Anteprojeto

Análise  
e aprovação:



**60**  
dias

Validade:



**90**  
dias



Projeto Executivo

Análise a  
aprovação:



**60**  
dias



Execução das  
obras

Execução:



**2 + 2**  
anos



# Disposições Finais e Transitórias



O licenciamento cuja análise não tenha sido concluída até a entrada em vigor da presente Lei serão regulamentados pela legislação vigente na data do seu requerimento.



# **PARTICIPAÇÃO POPULAR**

# Audiência Pública

## Plano Diretor



### Contato:

[pensarabelardoluz@cincatarina.sc.gov.br](mailto:pensarabelardoluz@cincatarina.sc.gov.br)



### Prazo:

08/05/2026



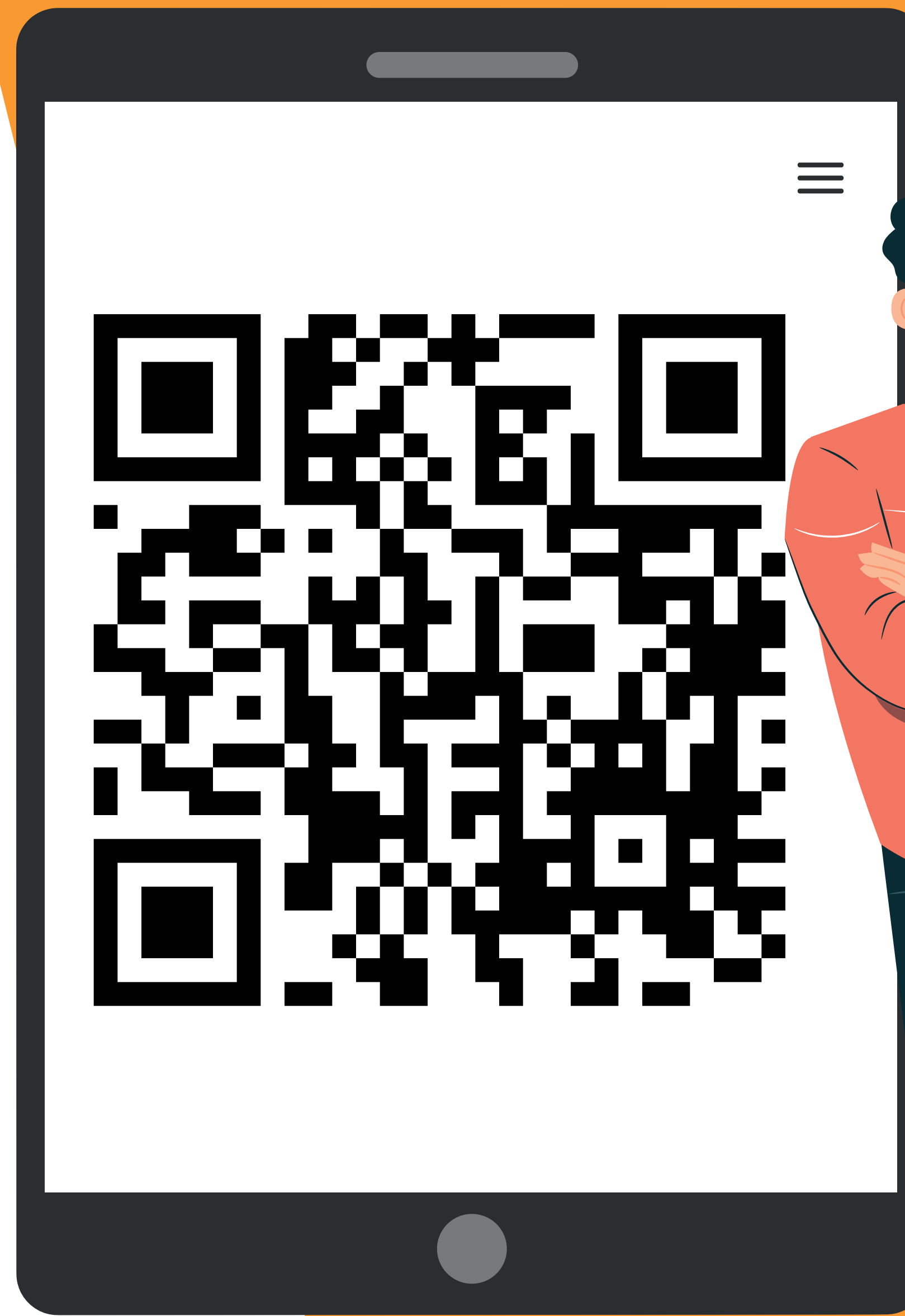
### Pauta:

- Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
- Lei de Parcelamento do Solo.



### Tempo de Fala:

02 minutos



Acesse os  
materiais da  
Revisão do Plano  
Diretor



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

