

Data da Reunião: 11/09/2025**Hora início:** 08h30**Hora fim:** 11h15**Local:** Prefeitura Municipal.**Assuntos:** Deliberação de emendas da Audiência Pública e Apresentação da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.**Entidades:** Comissão de Revisão do Plano Diretor e Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA.**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (06 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos onze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na modalidade presencial, na
2 Prefeitura Municipal, realizou-se a reunião técnica da Revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz, iniciada
3 às oito horas e trinta minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo
4 Santa Catarina – CINCATARINA e membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor de Abelardo Luz, para
5 tratar da leitura, análise técnica e deliberação das contribuições da Audiência Pública, bem como da
6 apresentação da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a reunião,
7 apresentando-se e apresentando a Equipe de Planejamento de Cidades. Realizou a leitura do regimento
8 geral da reunião e informou que a reunião estava sendo gravada para posteriormente ser transcrita em
9 ata. Na sequência, a senhora Danieli B. F., Presidente da Comissão, declarou aberta a reunião. A senhora
10 Ana Letícia S. G. informou que seria dada continuidade na leitura do Relatório Técnico das contribuições
11 da Audiência Pública. A Comissão discutiu sobre a baixa participação de alguns membros da Comissão,
12 questionando se eles poderiam ser substituídos. A senhora Danieli B. F. explanou que verificaria essa
13 possibilidade no Regimento Interno da Comissão. O senhor Lucca D. S. deu início à leitura das
14 contribuições, nas quais o proponente havia questionado se residências geminadas, compostas por duas
15 unidades autônomas, com matrículas individuais, deveriam possuir instalações individualizadas. A
16 senhora Ana Letícia S. G. informou que a resposta da Equipe Técnica do CINCATARINA foi positiva,
17 esclarecendo que a Comissão já havia deliberado pela obrigatoriedade de individualização dos elementos
18 exigidos em unidades geminadas. Não havendo divergências, o senhor Lucca D. S. realizou a leitura da
19 contribuição referente à comunicação de infrações profissionais ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo,
20 na qual o contribuinte comentou ser desnecessária a comunicação ao conselho profissional nos casos de
21 descumprimento da legislação municipal. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o descumprimento
22 das normas urbanísticas municipais por profissionais habilitados configura fato relevante para
23 conhecimento do conselho profissional competente. Sem manifestações contrárias, o senhor Lucca D. S.
24 fez a leitura da contribuição que solicitava a exclusão do item três do artigo vinte e um. A senhora Ana
25 Letícia S. G. informou que não foi identificado o item, portanto, a contribuição foi considerada inválida.
26 Sequencialmente, a senhora Ana Letícia S. G. realizou a leitura da contribuição referente ao artigo vinte e
27 um, relacionado à obrigatoriedade de observância da Norma Brasileira Regulamentadora 15.575 (quinze
28 mil, quinhentos e setenta e cinco) nas edificações residenciais. Informou que o proponente solicitou a
29 exclusão do dispositivo sob alegação de que a norma seria relativamente recente e exigiria período de
30 adaptação pelos profissionais e pelo setor da construção civil. A senhora Ana Letícia S. G. relatou que a
31 Equipe de Planejamento de Cidades não conseguiu identificar precisamente o item mencionado pelo
32 proponente. A senhora Danieli B. F. localizou dispositivo correlato referente à necessidade de constar em

33 planta determinadas informações relativas ao desempenho das edificações, conforme a norma. A senhora
34 Ana Letícia S. G. esclareceu que existia contribuição específica posterior tratando diretamente do tema e
35 informou que a recomendação técnica seria a manutenção da exigência normativa. O senhor Lucca D. S.
36 realizou a leitura da contribuição que solicitava a redução da metragem mínima das edificações
37 residenciais para vinte metros quadrados, bem como a flexibilização das exigências relativas às áreas
38 externas privativas e às dimensões mínimas de sacadas, especialmente em relação a quitinetes. A senhora
39 Ana Letícia S. G. esclareceu que a metragem proposta não atendia aos parâmetros da NBR 15.575 (quinze
40 mil, quinhentos e setenta e cinco) nem aos programas habitacionais estaduais e federais atualmente
41 vigentes. Registrou que a redução da área mínima implicaria ambientes excessivamente reduzidos e
42 inadequados sob a perspectiva da habitabilidade. Portanto, recomendou-se a manutenção da redação. A
43 senhora Vania F. C. mencionou exemplos de edificações utilizadas como habitação temporária ou de finais
44 de semana, questionando a viabilidade prática da exigência mínima de quarenta metros quadrados. A
45 senhora Danieli B. F. esclareceu que a restrição se referia exclusivamente às edificações destinadas à
46 habitação permanente. O senhor Carlos A. K. questionou se construções de pequenas dimensões
47 destinadas a depósito ou guarda de ferramentas dependeriam de aprovação formal. A senhora Ana Letícia
48 S. G. esclareceu que edificações sem finalidade habitacional poderiam se enquadrar em hipóteses
49 específicas previstas na legislação, especialmente quando não se caracterizariam como residência
50 unifamiliar. A senhora Danieli B. F. exemplificou que escritórios, salas comerciais e depósitos poderiam
51 possuir áreas reduzidas sem afronta à legislação. Na sequência, os participantes debateram situações
52 relacionadas a edificações de pequeno porte, regularização de construções auxiliares, necessidade de
53 licenciamento e parâmetros habitacionais mínimos. A senhora Ana Letícia S. G. realizou leitura dos
54 dispositivos legais referentes às hipóteses dispensadas de licenciamento urbanístico. A senhora Danieli B.
55 F. sugeriu incluir a substituição de coberturas como itens isentos de licenciamento urbanístico. A senhora
56 Ana Letícia S. G. registrou a possibilidade de adequação redacional. A senhora Ana Letícia S. G. questionou
57 se manteriam a restrição da área de quarenta metros quadrados para edificações residenciais. A senhora
58 Vania F. C. questionou se essa regra era baseada em algum órgão superior. A senhora Ana Letícia S. G.
59 esclareceu que não seria uma legislação, mas que o parâmetro decorria de normas técnicas e parâmetros
60 utilizados em programas habitacionais. Ressaltou que áreas excessivamente reduzidas comprometeriam
61 a funcionalidade dos ambientes, a disposição adequada de mobiliário e as condições mínimas de
62 habitabilidade. O senhor Carlos A. K. ponderou que existiam residências de programas habitacionais no
63 município com área de trinta e seis metros quadrados. A senhora Danieli B. F. observou que a manutenção
64 da metragem mínima preservaria condições mínimas de qualidade urbanística e habitacional. Após ampla
65 discussão, formou-se consenso pela manutenção da área mínima de quarenta metros quadrados para
66 edificações residenciais. Na sequência, o senhor Lucca D. S. expôs que o proponente sugeriu a inclusão de
67 dispositivo determinando a obrigatoriedade de interfone, caixa de correspondência centralizada, local
68 específico para resíduos sólidos e vagas de estacionamento em edificações residenciais multifamiliares
69 geminadas. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a contribuição foi pertinente e recomendou os
70 ajustes na redação. O senhor Lucca D. S. realizou a leitura da contribuição referente às áreas de uso
71 comum em edificações multifamiliares. A sugestão seria a diferenciação entre áreas destinadas à
72 permanência de pessoas e jardins ou áreas similares, permitindo dimensões inferiores nestes últimos
73 casos. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu redação alternativa propondo que jardins, decks e espaços
74 similares poderiam possuir dimensões inferiores desde que mantida a funcionalidade prevista. A senhora
75 Daniele B. F. manifestou preocupação quanto à possibilidade de utilização indevida de áreas mínimas de
76 permeabilidade, sem efetiva funcionalidade. Ressaltou que a ausência de critérios objetivos poderia gerar

77 interpretações abusivas por parte de empreendedores. A Comissão optou pela manutenção da redação
78 original do dispositivo. O senhor Lucca D. S. abordou à adoção de reservatórios inferiores em edificações,
79 na qual o proponente solicitava a retirada do artigo quarenta e cinco. A senhora Ana Letícia S. G. informou
80 que o parecer técnico foi elaborado com apoio do setor de engenharia e fundamentou-se na NBR 12.218
81 (doze mil, duzentos e dezoito) e normas da agência reguladora de saneamento atuante no município,
82 esclarecendo que o abastecimento público possui limitação técnica de pressão hidráulica, razão pela qual
83 edificações superiores a determinados níveis necessitam de reservatórios inferiores para assegurar
84 abastecimento adequado. A senhora Daniela B. F. observou que a redação original utilizava o termo
85 “cisterna”, o que gerou interpretações equivocadas relacionadas à captação de água da chuva. A senhora
86 Ana Letícia S. G. esclareceu que cisterna seria o reservatório inferior. A senhora Danieli B. F. esclareceu
87 que tecnicamente o dispositivo tratava de reservatório inferior abastecido pela rede pública, distinto do
88 sistema de captação pluvial previsto em outro artigo da legislação. A senhora Ana Letícia S. G. relatou a
89 necessidade de adequação terminológica e sugeriu substituição da expressão “cisterna” por “reservatório
90 inferior”. Registrou ainda, a necessidade de inclusão de definição específica para “reservatório inferior”
91 na seção conceitual da legislação. Propôs definição técnica preliminar correspondente, registrando que a
92 redação final seria posteriormente compatibilizada com as normas técnicas aplicáveis. A Comissão foi
93 favorável com o parecer técnico. O senhor Lucca D. S. informou que os proponentes solicitaram a previsão
94 de tolerância mínima para elementos decorativos avançando sobre o passeio público. A senhora Ana
95 Letícia S. G. informou que a redação do artigo setenta e quatro foi adequada conforme solicitação. A
96 senhora Danieli B. F. exemplificou situações práticas envolvendo revestimentos decorativos, estruturas
97 metálicas e painéis arquitetônicos utilizados em fachadas comerciais. Os participantes debateram
98 extensivamente os impactos urbanísticos, estéticos e de fiscalização decorrentes da flexibilização
99 pretendida. A senhora Daniela B. F. manifestou preocupação com eventual banalização das permissões e
100 transformação das saliências em marquises irregulares. Após debate, os participantes formaram consenso
101 pela fixação do limite máximo de dez centímetros para projeções ornamentais sobre o alinhamento. O
102 senhor Lucca D. S. realizou a leitura das contribuições referentes aos terrenos de esquina e às exigências
103 de chanfros e recuos visuais em muros. A primeira contribuição sugeria a retirada do artigo, já a segunda,
104 que fosse determinado um zoneamento para dispensar a exigência do artigo oitenta e três dos terrenos
105 de esquina. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a recomendação foi a manutenção do dispositivo
106 em razão de sua relevância para a segurança viária e para a mobilidade urbana. Esclareceu que o
107 dispositivo já previa flexibilização para muros inferiores a um metro de altura, razão pela qual não haveria
108 perda efetiva de área útil em situações específicas. O senhor Marcos R. C. ressaltou que proprietários de
109 terrenos de esquina já possuíam ciência prévia das limitações urbanísticas aplicáveis ao imóvel. Os
110 participantes discutiram e chegaram ao consenso de mater a redação apresentada em Audiência Pública.
111 O senhor Lucca D. S. fez a leitura da contribuição relacionada as vagas de estacionamento, a qual solicitava
112 que a legislação orientasse sobre a localização das vagas, destacando que em alguns detalhes, a legislação
113 seria vaga gerando insegurança. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a legislação previa que as vagas
114 de estacionamento para idosos, deveria seguir a NBR 9050 (nove mil e cinquenta) que estabelecia que
115 essas vagas deveriam ser localizadas próximas as estradas, garantindo menor percurso de deslocamento.
116 Portanto, recomendou-se a manutenção da redação. Todos foram favoráveis ao parecer técnico. O senhor
117 Lucca D. S. abordou as informações a serem apresentadas para análise do projeto, sendo que o
118 proponente sugeriu a retirada dos incisos dois, três, quatro e cinco, e a adição do nome do ambiente. A
119 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o artigo estava previsto desde a legislação vigente, tendo ocorrido
120 adequações conforme a NBR 15.575 (quinze mil, quinhentos e setenta e cinco) e adicionado um novo

121 inciso para exigir o nome do ambiente. Houve consenso entre os participantes para retirar os incisos três
122 e quatro e adicionar a exigência de constar o nome do ambiente. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da
123 contribuição seguinte, que solicitava que no artigo cento e um, fosse informado no inciso três a tipologia
124 da edificação. Ainda, contribuíram que o parágrafo sexto geraria insegurança no termo “quando julgar
125 necessário”, sugerindo que a lei especificasse a tipologia da edificação em que caberia essa exigência. A
126 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que cada tipologia de edificação deveria seguir suas normas
127 específicas e destacou que não seria adequado listar todas as situações possíveis. Recomendou que a
128 redação fosse mantida e todos os participantes foram favoráveis. O senhor Lucca D. S. abordou o artigo
129 cento e quatro, no qual o proponente solicitava que a análise deveria seguir o projeto e não a “lógica” do
130 uso, informando ainda, que a subjetividade de lote geraria insegurança. Deste modo, pediu a revogação
131 do artigo. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou que o artigo seria importante para garantir que a análise
132 e aprovação dos projetos arquitetônicos fossem realizadas com base no uso real e efetivo dos espaços
133 projetados, e não apenas na nomenclatura atribuída pelo projetista. Portanto, sugeriu-se a manutenção
134 da redação e todos foram favoráveis ao parecer. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da contribuição que
135 exigia Licença Ambiental Prévia no artigo cento e oito. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que os
136 critérios de exigência da Licença Ambiental Prévia eram estabelecidos pelo órgão ambiental licenciador.
137 No entanto, visando contemplar essa modalidade de licença, o artigo foi alterado para que a licença
138 ambiental fosse apresentada quando exigido pelo órgão ambiental competente. Não houve
139 considerações acerca do parecer técnico. O senhor Lucca D. S. apresentou as contribuições que tratavam
140 das modificações dos projetos aprovados, no artigo cento e dezesseis. Sugeriam que ao invés de novo
141 processo de aprovação de projeto, fosse apenas, substituído a prancha, para casos que sofressem
142 alterações durante a construção. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que foram realizados alguns
143 ajustes na redação, especificando que as alterações no projeto aprovado, efetuadas após licenciamento
144 da obra, deveria ser requerida nova aprovação do projeto, conforme o trâmite disposto no Código.
145 Ressaltou que o requerimento de aprovação do projeto alterado, deveria ser apresentado acompanhado
146 de cópia do projeto anteriormente aprovado e alvará de construção, quando já expedido. Esclareceu que
147 o município teria o prazo máximo de trinta dias corridos, contados da data do protocolo para análise do
148 projeto alterado, e ainda, que a execução da obra deveria permanecer suspensa até a aprovação da
149 alteração. Os participantes foram favoráveis ao parecer técnico. A senhora Ana Letícia S. G. fez a leitura
150 da contribuição que abordou à emissão de habite-se, prevista no artigo cento e dezoito. A contribuição
151 sugeria a adição do inciso seis e sete como requisitos para emissão do habite-se. Esses incisos
152 estabeleciam a necessidade de comprovação por meio de fotografias, da instalação da numeração do
153 imóvel e da caixa coletora de correspondências em local visível. A senhora Vania F. solicitou que não fosse
154 adicionado o inciso solicitando a comprovação de colocação da caixa coletora de correspondência. A
155 proposta foi aprovada pelos participantes. O senhor Lucca D. S. iniciou a leitura da contribuição relativa
156 às vagas de estacionamento e informou que a sugestão propunha exceções para vagas de estacionamento
157 localizadas em pavimentos superiores ao térreo. Complementou que a contribuição questionava: a
158 localização das vagas de estacionamento, sugerindo a retirada da limitação vinculada à metragem, com a
159 previsão de uma vaga para áreas a partir de duzentos metros quadrados; as consequências dessa
160 exigência para a emissão de habite-se parcial; a possibilidade de obtenção do habite-se parcial nas
161 hipóteses em que a edificação ainda estivesse em construção, antes da conclusão integral das vagas
162 situadas em nível superior; e se os elementos de acessibilidade, elevadores, escadarias e demais
163 componentes de circulação vertical deveriam estar concluídos para a emissão do habite-se parcial. A
164 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a contribuição consistia em uma tentativa de flexibilizar a

165 exigência de disponibilidade efetiva das vagas necessárias ao funcionamento da parte da edificação objeto
166 do habite-se parcial. Ressaltou, contudo, que a sugestão comprometeria a autonomia funcional das partes
167 da edificação e prejudicaria o pleno funcionamento da unidade liberada, podendo gerar impactos aos
168 usuários e transferir ao espaço público uma demanda privada do empreendimento. Por esse motivo, a
169 Equipe de Planejamento de Cidades recomendou a manutenção da redação proposta em audiência
170 pública. A senhora Danieli B. F. questionou a aplicação prática da regra, utilizando como exemplo uma
171 edificação em que a sala comercial no pavimento térreo estivesse concluída, mas as vagas
172 correspondentes estivessem localizadas no segundo pavimento, sem elevador, escadaria ou acesso
173 concluído. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que o habite-se parcial somente poderia ser emitido
174 quando as partes da edificação fossem independentes entre si e estivessem finalizadas, razão pela qual a
175 liberação de sala comercial exigiria que todos os elementos indispensáveis ao seu funcionamento,
176 inclusive as vagas de estacionamento. O senhor Marcos R. C. complementou afirmando que a área objeto
177 de habite-se parcial deveria ser avaliada de modo concreto, pois não bastaria a conclusão física do
178 ambiente comercial se as vagas, os acessos, a circulação e as condições de uso indispensáveis
179 permanecessem vinculadas a partes inacabadas da edificação. A senhora Danieli B. F. ponderou que
180 poderiam existir situações em que determinada parte estivesse materialmente pronta, mas dependesse
181 de estrutura ainda não concluída para atendimento aos usuários, motivo pelo qual o parâmetro técnico
182 deveria permanecer vinculado à autonomia e à integralidade funcional da área objeto de liberação. Todos
183 os participantes foram favoráveis ao parecer técnico. A senhora Danieli B. F. observou que havia sugestão
184 para ampliação ou alteração do critério para implantação de vagas de estacionamento em salas
185 comerciais, comentando se seria permitido uma vaga por sala. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que
186 a regra havia sido estruturada considerando a disponibilidade de estacionamento e a necessidade de
187 equilíbrio entre demanda gerada pelo empreendimento e oferta mínima de vagas. O senhor Marcos R. C.
188 expôs que em um edifício foi previsto uma vaga por sala comercial, no entanto, diversas unidades haviam
189 sido subdivididas, o que ampliou a demanda por estacionamento. O senhor Driano F. observou que, na
190 prática, o comércio local já enfrentava reclamações recorrentes relacionadas à falta de vagas, pois
191 clientes, funcionários e prestadores de serviço acabavam utilizando o espaço público. A senhora Danieli
192 B. F. complementou que, em determinados casos, empreendimentos com várias salas comerciais
193 deveriam possuir vagas correspondentes à quantidade de unidades, mas a posterior divisão interna, a
194 abertura de novas atividades e o uso comum das áreas poderiam dificultar a fiscalização e a vinculação
195 das vagas ao projeto aprovado. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a redação da tabela previa a
196 implantação de uma vaga para cada duzentos metros, ressaltou que se tivessem três unidades comerciais
197 em duzentos metros quadrados, deveria ser disponibilizado uma vaga de estacionamento. A senhora
198 Danieli B. F. destacou que, o projeto deveria apresentar uma vaga para cada unidade comercial e quando
199 houvesse divisão em novas unidades autônomas ou nova configuração condominial, o interessado deveria
200 retornar ao projeto e submeter a alteração ao procedimento adequado. A senhora Ana Letícia S. G.
201 ponderou que a expressão “área privativa” poderia gerar dúvida se não estivesse vinculada de forma clara
202 à respectiva unidade comercial, motivo pelo qual sugeriu o aperfeiçoamento textual da exigência. O
203 senhor Carlos K. sugeriu que a redação indicasse expressamente “uma vaga por unidade comercial a cada
204 duzentos metros quadrados de área da respectiva unidade”, de modo a impedir interpretação de que a
205 área comum ou a área total do edifício interferisse no cálculo da exigência por sala. A senhora Ana Letícia
206 S. G. consolidou a proposta de redação indicando que a tabela passaria a mencionar uma vaga por unidade
207 comercial a cada duzentos metros quadrados de área da respectiva unidade. Na sequência, fez a leitura
208 da contribuição sobre vagas reservadas de estacionamento, informou que a manifestação afirmou não

209 haver necessidade de vagas comuns além das vagas reservadas, motivo pelo qual a Equipe de
210 Planejamento de Cidades deveria esclarecer se tais vagas seriam computadas como parte do mínimo
211 exigido ou se se somariam às demais vagas da tabela. O senhor Marcos R. C. observou que, se a única
212 vaga fosse marcada como destinada a pessoa com deficiência, usuários sem direito ao uso preferencial
213 poderiam sentir-se impedidos de utilizá-la, o que, na prática, deixaria a unidade sem vaga comum
214 disponível e poderia gerar conflito de fiscalização ou denúncia. A senhora Mariani S. questionou se seria
215 possível prever que, no caso de apenas uma vaga, o uso fosse geral, enquanto as vagas especiais fossem
216 exigidas em outras hipóteses ou em quantidade superior de vagas. A senhora Ana Letícia S. G. provocou
217 a Comissão a definir o conceito que pretendia adotar, perguntando se a intenção seria exigir uma vaga
218 para pessoa com deficiência somada a uma vaga comum ou admitir que, quando houvesse apenas uma
219 vaga, ela pudesse ser utilizada como vaga geral. Sugeriu redação para explicitar que, além da exigência
220 para vagas especiais, as edificações deveriam dispor de áreas para estacionamento comum de veículos
221 segundo as exigências mínimas indicadas na tabela. A senhora Danieli B. F. observou que a dificuldade
222 estava em distinguir situações gerais de uso comercial de casos específicos, como hospitais, escolas,
223 mercados, igrejas, clínicas e demais atividades previstas na tabela, porque cada categoria possuía
224 parâmetro próprio de cálculo e poderia exigir tratamento diferenciado quanto às vagas especiais. A
225 senhora Ana Letícia S. G. apresentou a alternativa de inserir uma observação ao final da tabela, indicando
226 que as vagas especiais exigidas pela legislação aplicável deveriam ser consideradas conforme os
227 parâmetros específicos e que as vagas excedentes ou comuns seguiriam a exigência mínima
228 correspondente ao uso. O senhor Marcos R. C. destacou que, em edifícios multifamiliares com salas
229 comerciais, poderia haver uma vaga de estacionamento reservada para atendimento das salas comerciais
230 e, além disso, uma vaga individual ou comum conforme a área de cada unidade. A senhora Danieli B. F.
231 solicitou a visualização da tabela de exigências de estacionamento e realizou leitura das categorias
232 previstas. O senhor Marcos R. C. observou que, nas linhas relativas a depósito, mercado, supermercado e
233 hipermercado, a expressão “dentro do limite do lote” aparecia associada à carga e descarga e poderia
234 produzir dúvida interpretativa, como se as demais vagas eventualmente não precisassem observar a
235 implantação no próprio lote. A senhora Ana Letícia S. G. informou a possibilidade de retirar a expressão
236 específica ou uniformizar a redação, esclarecendo que a exigência de atendimento das vagas no limite do
237 lote deveria ser compreendida para a totalidade das vagas exigidas, salvo hipótese expressamente
238 diversa. A senhora Danieli B. F. ponderou que, para oficinas mecânicas e serviços de manutenção pesada,
239 a proporção de uma vaga a cada duzentos metros quadrados poderia parecer reduzida em razão do porte
240 físico das atividades, mas observou que o fluxo de pessoas tende a ser menor que em estabelecimentos
241 comerciais de atendimento intenso. O senhor Marcos R. C. propôs avaliar se a exigência poderia ser
242 aumentada ou ajustada para trezentos metros quadrados. Os participantes concordaram com a proposta.
243 Em seguida, o senhor Lucca D. S. apresentou contribuição que pedia uma vaga de estacionamento por
244 unidade, bem como sugeriu a inserção de regra para salas comerciais e exigência de no mínimo uma vaga
245 por unidade habitacional, deixando a critério do empreendedor a implantação de vagas adicionais. A
246 senhora Ana Letícia S. G. explicou que a quantidade de vagas estava vinculada simultaneamente à unidade
247 e à metragem, porque a proporção buscava garantir o atendimento ao público e assegurar equilíbrio na
248 disponibilidade de estacionamento no espaço urbano, razão pela qual a recomendação técnica foi de
249 manutenção do parâmetro. Registrou que essa parte já havia sido substancialmente deliberada na
250 discussão anterior. Em continuidade, o senhor Lucca D. S. passou à leitura de uma série de contribuições
251 referentes ao Código de Edificações, as quais trataram: das multas; do artigo vinte e sete, que poderia
252 inviabilizar projetos de moradia popular ou acessível; da exigência de marquise mínima de um metro em

253 toda a fachada, considerada restritiva; de previsões que poderiam dificultar o desenvolvimento
254 sustentável do Município; e de dispositivos genéricos que poderiam prejudicar a previsibilidade e a
255 segurança jurídica. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a manifestação possuía teor
256 predominantemente opinativo, sem indicação objetiva de redação ou dispositivo a ser alterado. Destacou
257 que exigências relativas a afastamentos, gabaritos, áreas mínimas, marquises e demais padrões edilícios
258 não foram concebidos como entraves arbitrários à atividade econômica, mas como parâmetros de
259 qualidade urbanística e edilícia destinados a compatibilizar a livre iniciativa com a função social da cidade,
260 a segurança dos usuários e a organização do território. Na sequência, a senhora Danieli B. F. questionou
261 se a minuta previa as rampas de acesso à garagem com inclinação máxima de vinte por cento. A senhora
262 Ana Letícia S. G. confirmou o valor. A senhora Danieli B. F. mencionou a existência de rampas de acesso
263 com inclinação superior, próxima de vinte e cinco por cento. Relatou que a exigência de vinte por cento
264 poderia dificultar o aproveitamento de terrenos menores e impor solução de rampa mais longa. O senhor
265 Carlos K. ponderou que seria necessário verificar a existência de norma técnica aplicável. O senhor Marcos
266 R. C. destacou que rampas muito inclinadas poderiam gerar problemas de acesso e saída. A senhora
267 Danieli B. F. observou que a norma local não deveria assumir responsabilidade técnica por solução
268 insegura, razão pela qual eventual flexibilização deveria remeter a normas técnicas aplicáveis e às
269 condições específicas de projeto. Sugeriu que a redação poderia manter a inclinação máxima de vinte por
270 cento como regra geral, admitindo vinte e cinco por cento apenas em rampas menores ou em situações
271 justificadas, conforme norma técnica aplicável. O senhor Marcos R. C. complementou que a redação
272 deveria mencionar que a exceção se aplicaria a rampas com desníveis menores, porque o aumento da
273 inclinação em rampas longas poderia criar condições inadequadas de uso e segurança. A senhora Ana
274 Letícia S. G. consolidou a proposta de redação indicando que, quando houver rampas, estas deverão ter
275 inclinação máxima de vinte por cento, podendo chegar a vinte e cinco por cento em rampas com desníveis
276 menores, conforme norma técnica aplicável. Após as manifestações, a Comissão manifestou-se favorável
277 à proposta. A senhora Ana Letícia S. G. informou que, foi recebida uma contribuição fora do prazo
278 regulamentar e observou que o regimento não possuía previsão expressa para aceitação de
279 manifestações intempestivas, motivo pelo qual a Comissão deveria deliberar se ouviria e analisaria o
280 conteúdo. O senhor Guilherme M. manifestou entendimento de que a contribuição fora do prazo não
281 deveria ser recebida, argumentando que a aceitação de manifestação intempestiva poderia abrir
282 precedente para novas contribuições após o encerramento formal. Todos os participantes foram
283 favoráveis na decisão da não aceitação e deliberação da contribuição enviada fora do prazo. Findando as
284 deliberações das contribuições da Audiência Pública, a senhora Ana Letícia S. G. informou que a Equipe
285 de Planejamento de Cidades estaria apresentando a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor
286 Lucca D. S. informou que os membros da Comissão receberiam dois arquivos, sendo um deles o material
287 comparativo entre a norma vigente e a proposta atualizada, com marcações coloridas para evidenciar
288 inclusões, exclusões e ajustes. Explicou que a existência de muitos trechos coloridos decorria da idade da
289 legislação vigente, da necessidade de atualização de vários dispositivos e da retirada de conteúdos que
290 não pertenciam ao escopo da lei. Destacou que o primeiro título da minuta tratava das disposições
291 preliminares, conceituação da lei, definições, objetivos e a indicação de sua finalidade para o
292 desenvolvimento territorial do Município. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou a importância de os
293 membros da Comissão examinarem a seção de definições, pois os conceitos ali estabelecidos seriam
294 utilizados posteriormente no enquadramento dos projetos, na análise das edificações e na aplicação dos
295 parâmetros urbanísticos. O senhor Lucca D. S. passou a tratar das disposições gerais e explicou que a
296 proposta apresentava uma inovação em relação à prática normativa do Município, pois, além do

297 cartograma de zoneamento, seriam consideradas camadas territoriais sobrepostas, sendo: as restrições
298 ocupacionais e os eixos estratégicos. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a incidência dessas
299 camadas obedeceria a uma ordem de relevância, de modo que as restrições ocupacionais
300 corresponderiam à camada mais restritiva seguidos dos eixos estratégicos e do zoneamento. O senhor
301 Lucca D. S. apresentou a proposta geral de zoneamento, informou que ela já considerava o perímetro
302 urbano a ser levado à Audiência Pública e registrou que a área rural permaneceria dividida entre Zona
303 Rural e Zona Especial de Proteção da Cultura Indígena, mantendo-se a coerência com o
304 Macrozoneamento previamente exposto. Apresentou então, o cartograma ampliado do perímetro
305 urbano e explicou que a estrutura do zoneamento foi definida com base nas discussões realizadas na
306 etapa de Prognóstico e nas Oficinas Técnicas, contemplando as áreas de aplicação de instrumentos
307 urbanísticos, os eixos estratégicos, a delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e outros
308 elementos previamente debatidos. Descreveu que na proposta a área central receberia parâmetros mais
309 elevados e maior potencial de verticalização, enquanto as áreas progressivamente afastadas do centro
310 apresentariam parâmetros mais restritivos, gabaritos menores e incentivo indireto à ocupação prioritária
311 das áreas já estruturadas antes da expansão para as extremidades do perímetro urbano. Com relação ao
312 zoneamento, detalhou que: a Zona Comercial Central englobou a área mais consolidada do núcleo
313 urbano; a Zona Residencial Um incidiria sobre áreas já parceladas, ocupadas ou com usos consolidados,
314 dotadas de vazios passíveis de ocupação; a Zona Residencial Dois abrangeria áreas mais periféricas, com
315 parâmetros mais restritivos e gabarito reduzido, a fim de orientar a expansão urbana de maneira gradual;
316 a Zona de Preservação Turística foi proposta na porção voltada ao Rio Chapecó, em razão da declividade
317 acentuada, da ausência de uso urbano consolidado e do potencial de valorização da paisagem associada
318 ao rio; a Zona Especial de Interesse Social é destinadas à população de baixa renda, à realocação de
319 população residente em áreas de risco, esclarecendo que a delimitação manteve os pontos discutidos nas
320 Oficinas Técnicas do Prognóstico; a Zona Industrial manteve duas categorias, sendo a primeira localizada
321 em áreas próximas à urbanidade, com maior possibilidade de conflito com usos residenciais e, por isso,
322 dotada de maior restrição quanto a atividades de maior impacto, e a segunda localizada no acesso norte
323 do perímetro urbano, com permissividade mais adequada à instalação de usos industriais de maior porte;
324 e, a Zona Especial de Proteção da Cultura Indígena manteria a localização prevista no macrozoneamento
325 e obedeceria às regras aplicáveis à proteção dessas áreas, inclusive aquelas estabelecidas por órgãos
326 federais competentes, como a Fundação Nacional dos Povos Indígenas. O senhor Lucca D. S. ressaltou a
327 manutenção da zona de interesse de expansão urbana, já tratada no Plano Diretor e em discussões
328 anteriores. Explicou que os eixos estratégicos teriam a função de permitir parâmetros e diversidade de
329 usos mais favoráveis em determinadas vias do município, identificadas durante a etapa de Prognóstico
330 como aptas a receber maior verticalização, maior dinamismo comercial e incentivo ao uso misto,
331 detalhando a existência de dois eixos comerciais residenciais sobrepostos a zonas residenciais e
332 associados ao incentivo de uso misto. A senhora Mariani S. E. S. questionou se a Comissão poderia alterar
333 a proposta de zoneamento e se tais alterações seriam trabalhadas naquele momento. A senhora Ana
334 Letícia S. G. respondeu que as alterações deveriam considerar o macrozoneamento aprovado, pois o
335 zoneamento deriva da divisão macroterritorial e a detalha em áreas menores. O senhor Lucca D. S.
336 apresentou a redação em que os limites do zoneamento poderiam ser ajustados quando necessário,
337 desde que tal adequação correspondesse a ajuste cartográfico e não à alteração substancial de zona.
338 Explicou que, caso um imóvel incida em mais de uma zona, com área de até dois hectares, poderiam ser
339 aplicados os parâmetros da zona incidente sobre a maior parte da área, enquanto áreas superiores a dois
340 hectares deveriam observar os parâmetros específicos de cada porção territorial. Dando sequência a

341 apresentação, elucidou sobre a cortina vegetal que foi prevista para situações em que a Zona Industrial
342 confrontasse com zona que não possuísse utilização industrial. O senhor Lucca D. S. tratou das Zonas
343 Especiais de Interesse Social e informou que a minuta trouxe requisitos para os empreendimentos nelas
344 localizados. A senhora Danieli B. F. registrou preocupação com experiências locais, nas quais
345 empreendimento se intitulavam como de interesse social, apresentavam lotes reduzidos e,
346 posteriormente, perdiam a finalidade social no momento das matrículas ou das transmissões. A senhora
347 Ana Letícia S. G. respondeu que a proposta buscava justamente enfrentar esse problema, esclarecendo
348 que poderia existir empreendimento privado em Zona Especial de Interesse Social, mas que sua
349 destinação deveria permanecer vinculada a pessoas inscritas no Cadastro Único ou a famílias reassentadas
350 de áreas de risco. A senhora Danieli B. F. ponderou que o problema não ocorria nos empreendimentos
351 públicos, mas em situações nas quais a área recebia declaração ou lei de interesse social e, depois, a
352 transferência do imóvel deixava de observar o perfil social do beneficiário. O senhor Marcos R. C.
353 questionou se uma pessoa enquadrada como de interesse social, após adquirir o imóvel, poderia transferi-
354 lo posteriormente a outra pessoa sem o mesmo enquadramento. A senhora Vania F. C. esclareceu que a
355 resposta dependeria da lei municipal aplicável. O senhor Lucca D. S. expôs que a Zona Rural deveria
356 observar a legislação federal, civil e agrária aplicável. Retomou o tema da Zona de Interesse de Expansão
357 Urbana e explicou que, caso o perímetro urbano fosse ampliado na região demarcada como área de
358 interesse de expansão, a ocupação deveria seguir os parâmetros da Zona Residencial Dois. A senhora Ana
359 Letícia S. G. advertiu que, se a Comissão optasse por manter a macrozona de interesse de expansão
360 urbana no macrozoneamento, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, seria necessário atribuir-lhe uma zona
361 de interesse de expansão, pois a Administração Municipal, no futuro, precisaria saber o que fazer com
362 aquela área quando houvesse pedido de ampliação do perímetro urbano. Explicou que caberia à Comissão
363 discutir se os parâmetros deveriam ficar preestabelecidos desde logo ou se seriam definidos no momento
364 da criação do novo perímetro urbano, registrando que, em geral, a proposta procura vincular a área de
365 expansão a uma zona de referência para evitar lacunas. O senhor Lucca D. S. tratou dos Eixos Estratégicos
366 e explicou que a minuta previu regra de incidência especialmente para trechos ainda não parcelados, nos
367 quais a simples presença de uma via estratégica próxima a glebas extensas poderia gerar aplicação
368 indevida de parâmetros em áreas muito distantes do eixo, razão pela qual se previu uma faixa de
369 incidência de cinquenta metros quando não houvesse lotes diretamente relacionados ao eixo, a fim de
370 evitar que uma matrícula ampla utilizasse os parâmetros do eixo em área territorial sem relação com a
371 via estratégica. Iniciou a apresentação das Restrições Ocupacionais e informou que o cartograma
372 correspondente foi elaborado a partir de dados oficiais de esferas federal, estadual e municipal,
373 contemplando a Estação Ecológica da Mata Preta, as áreas indígenas, as áreas com declividade acentuada,
374 as áreas de preservação permanente, as manchas associadas a inundações e riscos hidrológicos ou
375 geológicos e a faixa não edificável da rodovia. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as restrições
376 ocupacionais clássicas já são disciplinadas por legislações próprias e que a minuta não pretendia redefinir
377 o conteúdo dessas regras, mas recepcioná-las e indicar que a ocupação deveria observar o regime legal
378 específico aplicável a cada uma delas. O senhor Lucca D. S. apresentou o cartograma e informou que
379 foram representadas as restrições ocupacionais anteriormente mencionadas. Explicou que a minuta
380 listava as restrições e apresentava critérios para atualização e contestação dos dados. A senhora Ana
381 Letícia S. G. esclareceu que as informações cartográficas eram obtidas de dados oficiais e correspondem
382 a projeções, motivo pelo qual podem ter inconsistências. Detalhou que, nessas hipóteses, o interessado
383 deveria formular requerimento, apresentar levantamento e juntar laudo assinado por profissional
384 habilitado, a fim de demonstrar tecnicamente que a área não mais possui a restrição. A senhora Danieli

385 B. F. questionou se poderia ser utilizado o diagnóstico para avaliar ou desconsiderar determinadas
386 manchas, observando que o diagnóstico possuía etapas, listas e registros em diferentes classificações, e
387 buscou compreender se a informação de suscetibilidade poderia ser tratada do mesmo modo que a
388 informação de risco. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que risco e suscetibilidade são categorias
389 distintas, explicando que as áreas de risco correspondem a locais nos quais já houve evento ou registro
390 de ocorrência, como inundação, enchente ou movimento de massa, enquanto as áreas de suscetibilidade
391 decorrem de análise geomorfológica, considerando relevo, calha de rios, características territoriais e
392 padrões de urbanização, de modo a indicar probabilidade elevada de ocorrência futura, mesmo que o
393 evento ainda não tenha ocorrido. A senhora Danieli B. F. registrou a importância de considerar tal
394 distinção na lei, especialmente diante de eventual redução de área de preservação permanente e de áreas
395 de risco, e questionou como a suscetibilidade deveria constar no texto normativo. O senhor Guilherme
396 M. esclareceu que a suscetibilidade deveria ser tratada como risco de desastre e recomendou remetê-la
397 ao cartograma ou submetê-la ao Conselho de Meio Ambiente ou a outra instância decisória. A senhora
398 Ana Letícia S. G. esclareceu que as restrições não se anulam mutuamente, de modo que a existência de
399 área de preservação permanente não elimina a incidência de suscetibilidade e a eventual redução de faixa
400 de preservação permanente também não anula a suscetibilidade, pois a área de preservação permanente
401 decorre do Código Florestal, enquanto a suscetibilidade se relaciona ao Estatuto da Cidade, às
402 recomendações da Defesa Civil. O senhor Lucca D. S. complementou que o cartograma utilizou apenas as
403 manchas de alta suscetibilidade, embora os estudos possuam gradações baixa, média e alta, e registrou
404 que essa seleção buscou evitar excesso de restrição e concentrar a representação nas áreas com maior
405 relevância técnica. O senhor Guilherme M. comentou a possibilidade de realização de estudo específico
406 para verificar se determinada área é realmente suscetível, considerando a escala da base utilizada, e
407 ponderou que dados da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais - CPRM podem ser antigos ou
408 gerais, razão pela qual a contestação técnica poderia ter importância para o caso concreto. A senhora Ana
409 Letícia S. G. esclareceu que, no tocante às áreas de preservação permanente, não se tratava de
410 diagnóstico socioambiental, mas de aplicação do Código Florestal. O senhor Lucca D. S. passou às áreas
411 de risco e explicou sua caracterização, a necessidade de observância da política nacional de proteção e
412 defesa civil e os requisitos para ocupação, especialmente a adoção de medidas técnicas capazes de mitigar
413 ou eliminar o risco. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou que a legislação federal veda construção em área
414 de risco e que a lógica da proposta consistia em admitir a construção apenas quando o risco fosse
415 efetivamente mitigado ou eliminado. Acrescentou que o Código de Obras deveria indicar os documentos
416 específicos exigidos para essa comprovação e que profissional habilitado, deveria atestar a eliminação ou
417 mitigação do risco. O senhor Lucca D. S. passou às áreas de suscetibilidade e explicou que a lógica seria
418 semelhante à das áreas de risco, admitindo construções desde que fossem adotadas medidas técnicas
419 para mitigar ou eliminar a suscetibilidade, com aprovação pela Defesa Civil tanto para áreas suscetíveis
420 quanto para áreas de risco. A senhora Ana Letícia S. G. exemplificou que, em área suscetível à inundação,
421 poderiam ser adotadas soluções como pilotis, impedimento de dormitórios no térreo, ampliação da
422 capacidade de escoamento de águas pluviais e outras medidas projetuais, sempre com responsabilidade
423 técnica, mas advertiu que tais medidas não autorizariam implantações desproporcionais. O senhor Lucca
424 D. S. tratou das restrições por declividade e explicou que, em áreas com declividade entre trinta e
425 quarenta por cento, seria permitida a construção de edificações, mas não o parcelamento do solo,
426 enquanto em áreas com declividade igual ou superior a quarenta por cento não seria permitido o
427 parcelamento nem a construção de edificações, lembrou que a legislação federal já restringe o
428 parcelamento acima de trinta por cento e que, no caso de ocupação admitida, seriam necessárias obras

de estabilização do terreno. Abordou a faixa de domínio público e a faixa não edificável, informando que a minuta remeteu à legislação específica, e tratou da Estação Ecológica da Mata Preta, da Zona de Proteção da Cultura Indígena e da área de proteção turística da Prainha, explicando que cada uma delas deveria observar as regulamentações próprias. Seguidamente, abordou os parâmetros construtivos informando que a tabela proposta buscou conciliar as contribuições da etapa comunitária com as análises técnicas da morfologia urbana do Município, destacando a inclusão do número máximo de pavimentos, da taxa de permeabilidade, dos índices de aproveitamento mínimo e máximo e do índice de aproveitamento básico, parâmetros que não se encontravam suficientemente detalhados na legislação vigente. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que, para que a transferência do direito de construir e a outorga onerosa funcionem adequadamente, o índice básico deve ser uniforme ou coerentemente estruturado. O senhor Lucca D. S. informou que a proposta fixou taxa mínima de permeabilidade de vinte por cento, justificada tanto pela incidência de áreas de risco e suscetibilidade à inundação quanto pela necessidade de qualificar o bem-estar da população por meio de maior presença de áreas permeáveis no tecido urbano. Explicou que os gabaritos foram definidos com base nas informações comunitárias levantadas no diagnóstico, que os afastamentos laterais observaram referências normativas vinculadas à segurança contra incêndio e às edificações isoladas, com afastamento mínimo de dois metros, e que o afastamento frontal e outros parâmetros foram ajustados para preservar a escala humana, a ventilação das vias e evitar a formação de corredores edificados excessivamente fechados. Apresentou parâmetros próprios para as Zonas Especiais de Interesse Social, compatíveis com a tipologia de edificação pretendida, e indicou que as áreas industriais possuíam parâmetros específicos, enquanto a Zona Rural não receberia parâmetros urbanísticos municipais equivalentes, devendo observar o Código Civil, a legislação agrária e as regras federais pertinentes. O senhor Lucca D. S. retomou a temática de permissividade maior dos eixos estratégicos sobrepostos ao zoneamento, indicando que tais eixos poderiam permitir maior potencial construtivo ou maior diversidade de usos quando atendidas as condições previstas na minuta. A senhora Danieli B. F. questionou a forma de aplicação da tabela e a relação entre índice máximo, índice básico, outorga onerosa, transferência do direito de construir e uso misto. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a outorga onerosa corresponde à diferença entre o índice máximo e o índice básico e exemplificou que, na Zona Comercial Central, seria possível construir até determinado índice sem pagamento ou transferência, mas, para alcançar o índice máximo, o interessado deveria utilizar incentivo de uso misto, pagar outorga onerosa, utilizar transferência do direito de construir ou combinar esses instrumentos. A senhora Danieli B. F. perguntou onde seria definido o valor da outorga onerosa, e a senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a definição do valor dependeria de legislação específica. Destacou que os instrumentos poderiam ser combinados, desde que observados os limites máximos e as regras próprias de cada mecanismo. A senhora Danieli B. F. questionou como funcionaria o uso misto, especialmente quando houvesse comércio no pavimento inferior e residência nos pavimentos superiores. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que o uso misto poderia gerar acréscimo inicial de potencial construtivo, mas que, para atingir o índice máximo, ainda poderia ser necessário utilizar transferência do direito de construir ou pagar outorga onerosa. A senhora Danieli B. F. observou que a Comissão deveria imprimir o mapa e discuti-lo presencialmente, pois haveria diferenças entre áreas como Santa Luzia e São Roque, que talvez não devessem receber a mesma zona. Registrou preocupação com a redução de parâmetros, ponderando que poderia não se opor à cobrança de contrapartida, mas queria compreender se a proposta reduziria efetivamente a possibilidade de verticalização. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que os números da tabela não deveriam ser lidos de modo isolado, pois o índice de aproveitamento máximo se relaciona ao gabarito e a outros parâmetros, de modo que determinada combinação poderia equivaler a oito

473 pavimentos ou mais, e explicou que eventual aumento de gabarito poderia exigir reequilíbrio dos índices
474 de aproveitamento. A senhora Danieli B. F. afirmou que compreendia a lógica, mas ponderou que a
475 Comissão deveria decidir se Abelardo Luz desejava transformar terrenos centrais em edifícios de vinte
476 andares. Afirmou que o Plano Diretor não pretendia fazer com que todas as áreas centrais se
477 convertessem em prédios muito altos. A senhora Ana Letícia S. G. lembrou que a referência de oito
478 pavimentos havia surgido das oficinas comunitárias e que a proposta buscou incorporar a informação
479 colhida no processo participativo. A senhora Danieli B. F. mencionou exemplos de edificações existentes
480 e comentou que determinado empreendimento, com dez pavimentos, lhe parecia adequado, mas
481 ressaltou que havia diferença entre permitir edifícios compatíveis com o contexto urbano e liberar
482 verticalização sem controle na avenida. A senhora Ana Letícia S. G. solicitou que os membros da Comissão
483 refletissem sobre os índices antes de se debruçarem sobre cada número, explicando, em síntese, que a
484 proposta estruturava áreas com oito pavimentos, seis pavimentos, quatro pavimentos e dois pavimentos,
485 conforme a posição urbana, e que, em determinadas áreas, seria possível construir sem pagar até certo
486 limite, enquanto, em outras, a ampliação dependeria de uso misto, outorga onerosa ou transferência do
487 direito de construir. O senhor Marcos R. C. solicitou referência sobre o parâmetro e questionou valores,
488 enquanto o senhor Carlos A. K. perguntou sobre estimativa de custo da outorga onerosa. A senhora Ana
489 Letícia S. G. respondeu que a base de cálculo dependeria de escolha municipal e poderia adotar planta
490 genérica de valores, valor de mercado ou outro critério definido em legislação posterior. A senhora Danieli
491 B. F. ponderou que, para alguns bairros, quatro pavimentos talvez fossem suficientes, sem necessidade
492 de parâmetros maiores. A senhora Vania F. C. complementou que, nem sempre faria sentido permitir
493 edifício no limite máximo em determinados locais, pois a viabilidade dependia da dinâmica urbana e do
494 mercado. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que não se trata de impedir edifícios altos quando o
495 Município assim desejar, mas de vincular a verticalização a contrapartidas e regras capazes de financiar
496 infraestrutura e evitar que o solo urbano seja utilizado de modo intensivo sem retorno coletivo. Explicou
497 que a proposta também alterou o lote mínimo, aumentando-o em determinadas zonas para evitar a
498 formação de lotes muito reduzidos incapazes de receber verticalização futura adequada, com o objetivo
499 de organizar melhor as áreas destinadas à expansão urbana e impedir que a ocupação fragmentada
500 inviabilize o aproveitamento planejado. O senhor Driano F. observou que a ampliação de lotes poderia
501 enfrentar resistência política, sobretudo quando chegasse à Câmara de Vereadores, pois haveria pressões
502 pela diminuição de dimensões mínimas em razão de interesses particulares. A senhora Ana Letícia S. G.
503 respondeu que caberia à Comissão assumir a responsabilidade técnica e política pelo conteúdo
504 encaminhado, lembrando que quem assina e valida a proposta são os membros da Comissão e a equipe
505 técnica do CINCATARINA, e recomendou que os membros não moldassem suas opiniões apenas para
506 antecipar resistências futuras, mas que pensassem no interesse coletivo, nos setores que representam e
507 na qualidade urbana pretendida para o Município. A senhora Danieli B. F. ponderou que a Câmara de
508 Vereadores poderia alterar artigos quando o projeto fosse submetido à apreciação legislativa, e a senhora
509 Ana Letícia S. G. esclareceu que eventuais alterações relevantes no Legislativo exigiriam audiência pública
510 própria e poderiam gerar questionamentos do Ministério Público caso desfigurassem o processo
511 participativo ou modificassem substancialmente a proposta sem procedimento adequado. Enfatizou que
512 a Comissão possuía composição equilibrada, com representação de diferentes setores, e afirmou que
513 todas as posições deveriam ser expressas de forma clara, inclusive preocupações sobre inviabilidade
514 econômica, restrição excessiva, ausência de mercado ou inadequação de parâmetro, desde que as
515 manifestações fossem orientadas pelo melhor interesse do Município e não apenas por conveniência
516 momentânea. A senhora Danieli B. F. indicou que seria necessário imprimir o mapa e organizar nova

517 análise pela Comissão, para que os membros pudessem discutir os enquadramentos territoriais com
518 maior precisão. A senhora Ana Letícia S. G. solicitou que os membros da Comissão lessem a versão integral
519 da minuta e apresentou a tabela de uso do solo, compatibilizada com a Classificação Nacional de
520 Atividades Econômicas. Informou as regras de aplicação de instrumentos urbanísticos e as regras de
521 transição. A senhora Danieli B. F. questionou como ficaria a situação de protocolo incompleto devolvido
522 ao interessado por falta de documentos. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a regra deveria evitar
523 manobras comuns em mudanças de Plano Diretor, nas quais o interessado protocola pedido mínimo ou
524 consulta de viabilidade para tentar congelar por anos o regime anterior, esclarecendo que a proteção
525 transitória deveria se aplicar a processos efetivos e completos, e não a requerimentos incompletos ou
526 artificiais. A senhora Ana Letícia S. G. recomendou que a Comissão agendasse nova reunião para examinar
527 o material apresentado. A senhora Danieli B. F. sugeriu a realização de nova reunião na quinta-feira, e o
528 senhor Marcos R. C. indicou o horário das oito horas e trinta minutos, registrando-se concordância dos
529 presentes quanto ao encaminhamento de nova data para continuidade da análise. Não havendo mais
530 manifestações, a presidente da Comissão, senhora Danieli B. F., encerrou a reunião às onze horas e quinze
531 minutos do mesmo dia.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor:

1. Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
2. Fazer a devolutiva para o CINCATARINA.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar a devolutiva da Comissão referente à Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.