

Data da Reunião: 16/04/2026

Hora início: 09h10

Hora fim: 11h10

Local: Prefeitura de Caçador

Assuntos: Minuta de Lei do Plano Diretor

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Conselho da Cidade de Caçador e convidados.

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (18 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos dezesesseis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Prefeitura de
2 Caçador, realizou-se a reunião técnica, iniciada às nove horas e dez minutos, entre os membros do
3 Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, do Conselho da Cidade de Caçador e
4 convidados, para tratar da Minuta de Lei do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a reunião,
5 cumprimentou os presentes, apresentou a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e expôs
6 a pauta da reunião, em que esclareceu que o encontro teria como finalidade a análise, o esclarecimento
7 de dúvidas e a deliberação da Minuta de Lei do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. expôs a pauta e as
8 regras da reunião, bem como informou que a reunião estava sendo gravado e que posteriormente seria
9 transcrita ata e disponibilizada no site da Revisão do Plano Diretor. Convidou a senhora Taise T.,
10 Presidente da Comissão de Revisão do Plano Diretor, para realização da abertura da reunião. A senhora
11 Taise T. cumprimentou os presentes e declarou formalmente aberta a reunião. A senhora Ana Letícia S.
12 G. agradeceu a presença de todos e contextualizou a metodologia aplicada no município para a revisão
13 do Plano Diretor. Esclareceu que todas as atividades, atas, materiais técnicos e documentos produzidos
14 eram disponibilizados no site da Revisão do Plano Diretor. Lembrou que os membros do Conselho já
15 haviam participado, em outra etapa, da leitura e aprovação do Diagnóstico. Salientou que todos os
16 materiais elaborados pelo CINCATARINA eram produzidos com base em informações oficiais dos governos
17 estadual e federal, legislação vigente e dados fornecidos pelo município. Frisou que o material
18 apresentado ao Conselho já havia sido objeto de reuniões técnicas entre representantes da Comissão de
19 Revisão do Plano Diretor. Explicou que a minuta de lei submetida à apreciação se tratava da Minuta de
20 Lei do Plano Diretor e falou que o processo de revisão abrangia cinco legislações integrantes da política
21 urbana municipal. Informou que a minuta de lei em discussão contemplava princípios da política urbana,
22 instrumentos urbanísticos e definições relacionadas ao macrozoneamento. Explicou que o
23 macrozoneamento estabelecia diretrizes territoriais gerais relacionadas às áreas industriais, áreas
24 prioritárias para urbanização, áreas rurais e áreas de preservação ambiental, funcionando como base
25 estruturante para as demais legislações urbanísticas que seriam revisadas posteriormente. Explicou que
26 após a deliberação da minuta de lei pelo Conselho, seria realizada audiência pública, destinada à
27 apresentação da minuta de lei à população. Explicou que após a audiência pública da minuta de lei do
28 Plano Diretor, seriam iniciadas as revisões das demais legislações, sendo: Lei de Uso e Ocupação do Solo,
29 destinada à definição de zoneamento, usos permitidos, parâmetros urbanísticos, coeficientes de
30 aproveitamento e demais regras de ocupação territorial; Lei de Parcelamento do Solo, responsável pela
31 disciplina dos loteamentos, desmembramentos, dimensionamento viário, doação de áreas públicas;
32 Código de Posturas, legislação voltada à disciplina do convívio social, utilização dos espaços públicos e
33 normas relacionadas ao bem-estar coletivo; e Código de Obras, responsável pela regulamentação dos

34 procedimentos de licenciamento, emissão de alvarás, fiscalização e exigências construtivas específicas
35 conforme tipologia das edificações. Informou que todas as demais minutas de lei também seriam
36 submetidas à audiências públicas. Questionou os presentes acerca da existência de dúvidas ou
37 manifestações relacionadas a metodologia apresentada. Não houve manifestações. A senhora Ana Letícia
38 S. G. iniciou a apresentação da Minuta de Lei do Plano Diretor. Explicou que o Plano Diretor vigente
39 possuía extensa parte conceitual e estrutural relacionada às políticas setoriais, contudo, apesar do Plano
40 Diretor refletir as políticas setoriais, o detalhamento excessivo dessas matérias dentro da legislação
41 urbanística dificultaria atualizações específicas e independentes. Explicou que a proposta buscava conferir
42 maior autonomia às políticas setoriais e permitir atualizações independentes conforme as necessidades
43 administrativas futuras. Falou que uma das alterações mais relevantes promovidas na minuta de lei dizia
44 respeito ao fortalecimento jurídico das legislações complementares integrantes da política urbana,
45 mediante previsão expressa de que tais legislações integrariam formalmente o Plano Diretor. Informou
46 também, que haviam sido realizadas adequações conceituais e alinhamentos aos princípios debatidos nas
47 oficinas técnicas do Prognóstico e reorganizado a estrutura da lei. A senhora Joselaine T. destacou que
48 algumas disposições existentes no Plano Diretor vigente eram escopo de leis que futuramente serão
49 revisadas, e que devido a isso, havia sido proposta a revogação destas redações na minuta de lei do Plano
50 Diretor, e que o conteúdo posteriormente seria realocado. A senhora Taise T. esclareceu que encaminhou
51 ao Conselho a versão sem comparação da minuta de lei. A senhora Ana Letícia S. G. falou que haviam sido
52 realizadas alterações relacionadas ao sistema de planejamento e gestão urbana no que se referia aos
53 mecanismos de acompanhamento e participação da população e da sociedade civil organizada na revisão
54 do Plano Diretor e na implementação da política urbana municipal. Explicou que foi inserido o Instituto
55 de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC e a Secretaria de Projetos e Obras Públicas na
56 estrutura do sistema. Explicou que o Conselho da Cidade permaneceu enquanto órgão consultivo,
57 preservando-se igualmente suas atribuições deliberativas e recursais. Destacou como alteração relevante
58 a retirada da previsão relativa à Comissão Técnica de Urbanismo, pois conforme Administração Municipal,
59 o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC e a Secretaria de Projetos e Obras
60 Públicas possuíam capacidade para disciplinar o funcionamento das análises técnicas urbanísticas.
61 Ressaltou que a manutenção excessiva de estruturas específicas no Plano Diretor poderia comprometer
62 a funcionalidade administrativa futura, diante da possibilidade de criação de novas diretorias ou
63 reorganizações internas capazes de absorver determinadas atribuições. Prosseguiu com a apresentação
64 e retomou a análise da parte relativa ao Conselho da Cidade, em que esclareceu que foram mantidas as
65 características consultiva, deliberativa e recursal, sendo acrescida competência para formular propostas
66 relacionadas ao planejamento urbano municipal. Informou que foram promovidas adequações alinhadas
67 às resoluções e orientações do Ministério das Cidades no que se referia à estrutura e às atribuições dos
68 conselhos. Explicou que foram acrescidas atribuições relacionadas à avaliação das legislações
69 urbanísticas, representação dos interesses da população, participação na convocação de audiências
70 públicas, elaboração e revisão do regimento interno e acompanhamento do Fundo Municipal de
71 Desenvolvimento Urbano. Explicou que a composição do Conselho também passou por alterações que
72 visam o atendimento das diretrizes nacionais que tratam da temática, sendo proposto que sejam
73 compostos de trinta por cento de representantes da sociedade civil vinculados à representação territorial,
74 trinta por cento de representantes da sociedade civil de abrangência difusa e quarenta por cento de
75 representantes do Poder Público. Esclareceu que o Poder Executivo e o Poder Legislativo também
76 possuem as suas atribuições expressas na lei. Informou que foram promovidas adequações relacionadas
77 às instâncias de gestão democrática previstas na legislação urbanística, considerando orientações do
78 Ministério das Cidades. Destacou ainda, como alteração relevante, o acréscimo do Sistema Municipal de

79 Informações, decorrente de recomendação do Ministério das Cidades. Explicou que tal Sistema consiste
80 em uma plataforma disponibilizada no *site* da Prefeitura Municipal, destinada à centralização das
81 informações relacionadas ao planejamento urbano. Adentrou na explicação do ordenamento territorial,
82 em que a minuta de lei passou a disciplinar a divisão do território municipal em áreas urbanas e rurais.
83 Explicou que tal definição buscava conferir maior segurança jurídica tanto aos procedimentos de
84 licenciamento realizados pelo município quanto às atividades privadas. Informou ainda, que a minuta de
85 lei passou a disciplinar o rito necessário para alteração do perímetro urbano, considerando que a
86 legislação federal já tratava do tema, porém de forma dispersa em diferentes normativas. Explanou sobre
87 o macrozoneamento, esclarecendo que as macrozonas correspondiam às grandes áreas estruturantes do
88 território municipal, que foram divididas em: Macrozona de Desenvolvimento Rural, destinada
89 predominantemente ao desenvolvimento de atividades rurais, agropecuárias e agroindustriais;
90 Macrozona de Proteção Ambiental, vinculada às unidades de conservação existentes no município,
91 incluindo a reserva da Embrapa e a Floresta Nacional de Caçador; Macrozona Urbana Prioritária, destinada
92 à ocupação urbana mais intensa, com expectativa de verticalização, maior densidade construtiva e
93 variedade de usos do solo; Macrozona Urbana Secundária, destinada a usos urbanos, porém com
94 parâmetros urbanísticos menos intensivos; Macrozona de Transição, áreas do perímetro urbano pouco
95 urbanizadas, onde se pretende promover a ocupação de baixa densidade; Macrozona de
96 Desenvolvimento Econômico, destinadas a implantação de atividades industriais de grande porte e
97 impacto; e Macrozona de Ocupação Futura, destinada a futuras ampliações do perímetro urbano.
98 Complementou que o Distrito de Taquara Verde foi enquadrado como Macrozona de Transição, pois
99 trata-se de área urbanizada, porém sem ocupação intensiva e sem perspectiva de adensamento
100 significativo. Esclareceu que o macrozoneamento proposto se baseou nas oficinas técnicas realizadas,
101 bem como considerou fatores como declividade, estrutura urbana existente e condicionantes territoriais
102 já identificados durante a etapa do Diagnóstico. O senhor Bruno G. questionou acerca da possibilidade de
103 disponibilização dos mapas em formatos georreferenciados editáveis, como *Keyhole Markup Language* -
104 *KML*, *Keyhole Markup Language Zipped* - *KMZ* ou *shape*, esclarecendo que os materiais encaminhados em
105 formato *Portable Document Format* - *PDF* dificultavam análise técnica mais refinada, especialmente para
106 identificação precisa dos limites territoriais sem referência viária detalhada. Questionou também se o
107 perímetro urbano representado no mapa apresentado já correspondia à proposta revisada ou se
108 permanecia igual ao perímetro vigente. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as macrozonas haviam
109 sido alteradas ao longo do processo de revisão e das oficinas técnicas do Prognóstico, mas que o
110 perímetro urbano manteve-se conforme a lei vigente e que os cartogramas foram georreferenciados e
111 poderiam ser disponibilizados tanto em formato *Keyhole Markup Language Zipped* - *KMZ* quanto em
112 *shape*. A senhora Joselaine T. complementou que os objetivos específicos de cada macrozona, bem como
113 as diretrizes aplicáveis às respectivas áreas territoriais, encontravam-se descritos detalhadamente na
114 minuta de lei apresentada ao Conselho. A senhora Ana Letícia S. G. passou para a apresentação dos
115 instrumentos urbanísticos previstos na minuta de lei. Esclareceu que a legislação federal estabelecia rol
116 mínimo obrigatório de instrumentos urbanísticos destinados a viabilizar juridicamente a aplicação do
117 planejamento urbano e da política urbana municipal. Informou que foram promovidas adequações
118 conceituais e complementações de diretrizes em determinados instrumentos presentes na legislação
119 vigente. Explicou, no que tange ao Direito de Preempção, que ele se trata do direito de preferência
120 conferido ao município na aquisição de determinados imóveis privados previamente delimitados no Plano
121 Diretor. Explicou que a Outorga Onerosa do Direito de Construir seria um instrumento relacionado aos
122 coeficientes de aproveitamento, ou seja, situação em que o proprietário de um terreno poderia construir
123 até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, e que ao ultrapassar esse valor, com limite definido

124 pelo coeficiente de aproveitamento máximo, seria necessário uma contrapartida ao município. Informou
125 que a aplicação prioritária da Outorga Onerosa ocorreria na Macrozona Urbana Prioritária e as
126 contrapartidas exigidas poderiam ocorrer mediante compensação financeira, doação de terrenos ou
127 execução de benfeitorias de interesse público. O senhor Gustavo K. F. questionou se os recursos oriundos
128 da aplicação da Outorga Onerosa, uma vez implementada, seriam destinados ao Fundo Municipal de
129 Desenvolvimento Urbano anteriormente mencionado e administrado mediante acompanhamento do
130 Conselho da Cidade. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que sim, sendo que, as finalidades de utilização
131 dos recursos já estavam estipuladas em legislação federal. A senhora Ana Letícia S. G. prosseguiu
132 abordando a inclusão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Explicou que, quando uma área rural
133 passasse a integrar o perímetro urbano, ocorreria valorização imobiliária decorrente da futura
134 implantação de infraestrutura urbana, razão pela qual o proprietário beneficiado deveria realizar
135 compensação ao município. Comentou sobre a adequação promovida no instrumento da Transferência
136 do Direito de Construir, esclareceu que o mecanismo possibilitaria a transferência do potencial
137 construtivo de imóveis atingidos por restrições ambientais, culturais ou de risco para outras áreas aptas
138 à ocupação urbana. Ressaltou que o Ministério das Cidades vinha prestando consultoria técnica ao
139 CINCATARINA para desenvolvimento dessa ferramenta urbanística, inclusive utilizando o Município de
140 Caçador como referência para adequação do instrumento às realidades territoriais catarinenses. Abordou
141 sobre as Operações Urbanas Consorciadas, que seria também um instrumento obrigatório do Plano
142 Diretor previsto no Estatuto da Cidade. Explicou sobre o instrumento de Parcelamento, Edificação ou
143 Utilização Compulsórios. Esclareceu que ele funcionava em conjunto com o Imposto Predial e Territorial
144 Urbano - IPTU Progressivo no Tempo e com a desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida
145 pública, tendo como objetivo o combate a manutenção de imóveis urbanos vazios ou subutilizados em
146 áreas centrais dotadas de infraestrutura pública. Apresentou sobre o Estudo de Impacto de Vizinhaça,
147 que visava avaliar impactos relacionados ao tráfego, à infraestrutura urbana, à mobilidade, ao transporte
148 coletivo e aos efeitos urbanísticos decorrentes da implantação de grandes empreendimentos comerciais,
149 residenciais ou industriais. Explicou que os impactos identificados no Estudo poderiam gerar medidas
150 mitigadoras ou permitir que o município identificasse pontos positivos que poderiam ser potencializados.
151 Apresentou ainda sobre o Consórcio Imobiliário, esclarecendo que o instrumento permitia a construção
152 de unidades habitacionais mediante associação entre o Poder Público e proprietários privados. Abordou,
153 posteriormente, sobre os instrumentos de proteção do patrimônio cultural, destacando a criação de áreas
154 de proteção cultural identificadas durante as oficinas técnicas anteriormente realizadas. Esclareceu que a
155 minuta de lei também previa instrumentos de inventário de edificações históricas e tombamento de
156 imóveis de relevância cultural, inclusive áreas situadas nas proximidades da linha férrea. Explicou que a
157 preservação dessas edificações poderia ocorrer de forma associada à utilização de instrumentos de
158 compensação urbanística, permitindo usos econômicos compatíveis e incentivando a preservação do
159 patrimônio histórico municipal. Apresentou ainda sobre os institutos tributários e financeiros
160 relacionados à política urbana, incluindo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e a contribuição de
161 melhoria. Explicou sobre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Esclareceu que a minuta de lei
162 estabelecia a criação formal do Fundo, suas finalidades, formas de utilização, mecanismos de
163 transparência e possibilidades de recebimento de recursos. Apresentou as disposições finais e transitórias
164 da minuta de lei, esclarecendo os prazos para regulamentações específicas, os procedimentos
165 obrigatórios de revisão do Plano Diretor a cada dez anos e as exigências legais relacionadas à participação
166 popular, responsabilidade técnica e consulta ao Conselho da Cidade nos processos de alteração da
167 legislação urbanística municipal. O senhor Eliakin S. B. questionou se haviam sido incorporados novos
168 elementos à minuta de lei além daqueles já debatidos nas reuniões anteriores. A senhora Ana Letícia S.

169 G. esclareceu que apenas uma solicitação enviada não havia sido incorporada, relacionada às atribuições
170 do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC, pois conforme informações do setor
171 jurídico do CINCATARINA, as competências do Instituto já estavam disciplinadas em legislação própria. O
172 senhor Eliakin S. B. voltou a questionar se, excetuada essa situação específica, todo o restante permanecia
173 conforme deliberado anteriormente pela Comissão. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que as demais
174 deliberações haviam sido mantidas integralmente, ressaltou que o CINCATARINA não possuía
175 competência deliberativa no processo, limitando-se à elaboração técnica das propostas conforme as
176 definições aprovadas. O senhor Tiago B. comunicou que conforme a Resolução número treze, de dois mil
177 e quatro, do Conselho das Cidades, o Conselho deveria ser composto majoritariamente por
178 representantes da sociedade civil organizada e sugeriu a possibilidade de revisão do percentual proposto
179 para ampliar a participação da sociedade civil no Conselho da Cidade. A senhora Ana Letícia S. G.
180 esclareceu que o percentual de sessenta por cento para sociedade civil e quarenta por cento para o Poder
181 Público decorreu diretamente das deliberações aprovadas nas Conferências Nacionais das Cidades
182 realizadas em dois mil e cinco. Informou que eventual ampliação poderia ser discutida pelos participantes,
183 mas ponderou que a adoção de percentuais demasiadamente fracionados poderia dificultar a composição
184 prática do colegiado. O senhor Tiago B. manifestou preocupação em relação à proporcionalidade da
185 composição do Conselho, destacou que a definição do número de representantes impactaria diretamente
186 na distribuição das vagas destinadas às entidades participantes, considerando que, caso fossem definidos
187 dez membros, haveria seis representantes oriundos das entidades atuantes na região, circunstância que
188 ampliaria significativamente a participação de instituições como Conselho Regional de Engenharia e
189 Agronomia - CREA, associações e Corpo de Bombeiros, dentre outras entidades representativas. Ponderou
190 que a ampliação do número de membros para vinte integrantes alteraria essa proporcionalidade.
191 Comentou que a intenção do novo Conselho seria promover adequações institucionais, no entanto, o
192 atual Conselho possuía vinte e quatro membros. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, a princípio, a
193 composição permaneceria na forma já apresentada, embora fosse possível ampliar o número de membros
194 para aproximadamente trinta representantes, justamente para facilitar a proporcionalidade mencionada.
195 Ressaltou que essa definição dependeria posteriormente da deliberação do próprio Conselho, mediante
196 elaboração do regimento interno. O senhor Tiago B. percebeu ausência de previsão relacionada às Zonas
197 Especiais de Interesse Social. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as Zonas Especiais de Interesse
198 Social haviam sido previamente mapeadas e aprovadas, informou que elas seriam tratadas na Minuta de
199 Lei de Uso e Ocupação do Solo e haviam sido calculadas considerando o déficit habitacional do município
200 e as áreas de risco existentes. O senhor Tiago B. registrou preocupação quanto à ausência de previsão
201 relativa ao pagamento por serviços ambientais, questionou se essa matéria seria debatida
202 posteriormente, destacou que a Lei Federal número 14.119 (quatorze mil, cento e dezenove) instituiu a
203 Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais e que diversos Planos Diretores municipais
204 passaram a incorporar esse instrumento como mecanismo de política ambiental. Ponderou ainda, acerca
205 da ausência de políticas relacionadas às mudanças climáticas, observando que o Plano Clima do Governo
206 Federal previa a incorporação dessas políticas nos Planos Diretores municipais. A senhora Ana Letícia S.
207 G. questionou qual modalidade de pagamento por serviços ambientais ele se referia. O senhor Tiago B.
208 esclareceu que o instrumento poderia ser aplicado nos casos em que determinado proprietário
209 preservasse nascente, área ambiental ou área de preservação permanente, destacando que já existia
210 política estadual relacionada ao tema. Afirmou que, tanto áreas rurais quanto urbanas poderiam ser
211 contempladas e que o proprietário deveria receber algum benefício em razão da preservação realizada.
212 Registrou que possuía sugestão específica sobre o tema para posterior encaminhamento. O senhor
213 Gustavo K. F. informou que a temática já vinha sendo debatida internamente na secretaria, no entanto, a

214 principal dúvida consistia em verificar se o tema deveria ou não integrar o Plano Diretor. Afirmou ainda,
215 que quanto maior o percentual de representatividade exigido, maior a dificuldade de composição dos
216 conselhos, considerando a baixa adesão das instituições da sociedade civil às convocações e participações
217 efetivas. A senhora Ana Letícia S. G. manifestou que o pagamento por serviços ambientais deveria ser
218 tratado na política setorial ambiental. Destacou que a temática das mudanças climáticas era
219 extremamente relevante e relembrou que o Município de Caçador constituiu um dos estímulos para
220 inscrição da equipe na consultoria do Ministério das Cidades, em razão de sua elevada complexidade
221 territorial e da significativa presença de áreas de suscetibilidade e risco. Esclareceu que, devido à alta
222 incidência de áreas de risco e suscetibilidade na cidade, elas passaram a integrar a dinâmica da
223 transferência do direito de construir. O senhor Sergio E. B. registrou preocupação quanto aos impactos
224 financeiros atualmente suportados pelos proprietários de imóveis localizados em áreas classificadas como
225 de risco, afirmando que muitos imóveis permaneciam submetidos à incidência progressiva de Imposto
226 Predial e Territorial Urbano - IPTU, embora os proprietários estivessem justamente observando as
227 restrições impostas pela legislação. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, nos terrenos efetivamente
228 enquadrados em áreas de preservação permanente, áreas de risco ou áreas de suscetibilidade, o imposto
229 não permaneceria progressivo, considerando que a função social da propriedade deveria ser analisada à
230 luz dessas restrições específicas. O senhor Sergio E. B. registrou entendimento de que deveria existir
231 previsão legal estabelecendo prazo para que o Poder Executivo Municipal regulamentasse formas de
232 utilização ou compensação dos imóveis atingidos pelas restrições, inclusive diferenciando situações
233 envolvendo erosão ou necessidade de critérios específicos para construção. Observou que a legislação foi
234 criada no ano de dois mil e vinte e dois e que, transcorridos quatro anos, os proprietários ainda
235 permaneciam suportando prejuízos decorrentes da ausência de regulamentação efetiva. A senhora Taise
236 T. ressaltou que a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo nos casos
237 mencionados não se mostrava justa diante das restrições impostas aos proprietários. Informou que a
238 equipe vinha tentando estabelecer contato com a Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais - CPRM,
239 atual Serviço Geológico do Brasil, visando tratar especificamente das áreas classificadas como áreas de
240 risco. O senhor Bruno G. reconheceu que as tratativas estavam efetivamente em andamento, porém
241 ponderou que diversas áreas classificadas atualmente como áreas de risco não apresentavam coerência
242 técnica com a realidade territorial. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a Equipe do CINCATARINA
243 pretendia aprofundar o tratamento dessas questões na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo,
244 momento em que o zoneamento seria efetivamente detalhado e sobreposto às restrições ocupacionais.
245 A senhora Ana Letícia S. G. informou que o Ministério das Cidades e o engenheiro ambiental integrante
246 da Equipe do CINCATARINA, possuíam questionamentos em relação aos critérios adotados para definição
247 dessas áreas, no entanto, enquanto não houvesse atualização oficial promovida pelo Serviço Geológico
248 do Brasil, as áreas permaneceriam identificadas como áreas de risco, considerando que se trata de dado
249 oficial reconhecido pela legislação federal, a qual determina expressamente que essas áreas não podem
250 receber novas ocupações. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu, contudo, que grande parte da confusão
251 existente decorre do entendimento equivocado de que a área de risco seria definida exclusivamente por
252 um ponto cartográfico fixo, quando, na realidade, o risco decorre de características específicas do terreno
253 e das condições existentes, as quais podem ser modificadas ou mitigadas. Explicou que a proposta a ser
254 inserida na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo consistiria em impedir novas ocupações enquanto
255 a área permanecesse formalmente classificada como área de risco, entretanto, caso profissional
256 habilitado realizasse estudo técnico, laudo específico ou projeto de mitigação, demonstrando a
257 eliminação ou redução do risco identificado, a situação poderia ser descaracterizada
258 administrativamente. A senhora Ana Letícia S. G. destacou que o Plano de Manejo de Águas Pluviais

259 identificou áreas distintas daquelas apontadas pela Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais - CPRM
260 e já estabeleceu diretrizes construtivas específicas, incluindo utilização de pilotis, restrições de vedação
261 do terreno e demais parâmetros de ocupação diferenciados, condicionantes que também constariam na
262 Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Explicou que, caso o risco permanecesse impossível de
263 mitigação mesmo após eventuais obras estruturais, o proprietário poderia ser compensado mediante
264 transferência do potencial construtivo. O senhor Bruno G. questionou se os dispositivos mencionados
265 para solucionar as situações geológicas ainda não existiam formalmente e se seriam criados
266 especificamente na próxima legislação urbanística. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o instituto
267 jurídico da transferência do direito de construir já existia na legislação municipal, porém ainda não
268 contemplava especificamente as hipóteses relacionadas às áreas de risco e suscetibilidade. A senhora
269 Taise T. esclareceu que o município não vinha emitindo alvarás para áreas classificadas como de risco,
270 justamente em razão das restrições impostas pela legislação federal. O senhor Bruno G. ressaltou a
271 importância de inclusão dos dispositivos mencionados na legislação urbanística, questionando se tais
272 mecanismos conseguiriam solucionar a problemática sem afronta à legislação federal. A senhora Ana
273 Letícia S. G. esclareceu que o município poderia ser investigado ou responsabilizado judicialmente caso
274 emitisse autorizações de construção em áreas classificadas como áreas de risco pelo Serviço Geológico do
275 Brasil, considerando a vedação expressa contida na legislação federal. Explicou que justamente por essa
276 razão a Equipe vinha trabalhando tecnicamente na diferenciação entre o risco enquanto condição
277 concreta do terreno e o simples apontamento cartográfico genérico. A senhora Ana Letícia S. G. registrou
278 ainda que o Ministério das Cidades demonstrou interesse positivo em relação à metodologia proposta,
279 circunstância que poderia transformar o município em referência para aplicação futura em outros entes
280 municipais. O senhor Eliakin S. B. registrou que o tema vinha sendo discutido em outras entidades e
281 associações, ressaltando a importância de que a futura legislação contemplasse dispositivos capazes de
282 permitir o tratamento das questões relacionadas às águas pluviais, armazenamento e drenagem urbana.
283 Questionou se seria necessário prever desde já dispositivo específico no Plano Diretor ou se tais
284 regulamentações poderiam ser posteriormente desenvolvidas de forma independente. A senhora Ana
285 Letícia S. G. esclareceu que essas regulamentações independem de previsão específica no Plano Diretor,
286 destacando inclusive que o Prognóstico já contempla propostas relacionadas à reutilização e captação de
287 águas pluviais em edificações acima de determinada metragem. Explicou também, que as mudanças
288 climáticas se relacionam diretamente com mecanismos intra-lote, os quais poderão ser tratados tanto na
289 legislação de parcelamento do solo quanto em outras normas complementares. A senhora Ana Letícia S.
290 G. solicitou que, caso os presentes identificassem a ausência de algum instrumentos, encaminhassem
291 sugestões para construção conjunta das soluções normativas. Informou que os sistemas de captação e
292 reuso de água da chuva seria constado no Código de Obras. O senhor Gustavo K. F. informou que a
293 secretaria já possui proposta relacionada à reservação e armazenamento de águas pluviais, bem como
294 seria a favor do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU verde. Informou que o atual sistema tributário
295 municipal dificulta avanços necessários em matéria ambiental e urbanística. A senhora Ana Letícia S. G.
296 esclareceu que o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU é disciplinado pelo Código Tributário
297 Municipal e que os profissionais responsáveis tecnicamente pelo Plano Diretor não possuem atribuição
298 legal para regulamentar diretamente critérios de cálculo tributário. Questionou os membros presentes se
299 a Minuta de Lei do Plano Diretor poderia ser aprovada naquela reunião. O senhor Bruno G. manifestou
300 que a minuta de lei se encontrava adequada, sugerindo apenas que as observações apresentadas pelo
301 senhor Tiago B. fossem encaminhadas para análise jurídica e técnica da Equipe do CINCATARINA.
302 Registrou ainda, que a redação relacionada ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA se
303 encontrava satisfatória conforme apresentada. A senhora Ana Letícia S. G. falou que encaminharia as

304 questões levantadas para apreciação do setor jurídico do CINCATARINA, e que eventualmente seria
305 possível desenvolver previsões específicas relacionadas às restrições ocupacionais e áreas de preservação
306 permanente. Informou que as anotações seriam devidamente registradas para retomada do debate
307 durante a elaboração da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Tiago B. manifestou que as
308 observações apresentadas acerca da necessidade de previsão de instrumentos relacionados às políticas
309 ambientais e climáticas seriam extremamente pertinentes. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que não
310 haveria ilegalidade decorrente da ausência de regulamentação específica dessas matérias no Plano
311 Diretor, considerando que as áreas de preservação permanente são disciplinadas diretamente em
312 legislação ambiental federal. Explicou que compete ao Plano Diretor disciplinar a relação entre as
313 restrições ambientais e o zoneamento urbano, por essa razão, as áreas de preservação permanente são
314 tratadas como sobre zoneamento, funcionando como condicionante adicional ao uso e ocupação do solo.
315 O senhor Tiago B. registrou concordância parcial com os esclarecimentos apresentados, porém ponderou
316 que a Lei Federal número 14.119/2021 (quatorze mil, cento e dezenove, de dois mil e vinte e um) criou
317 marco legal nacional voltado justamente ao estabelecimento de políticas ambientais pelos municípios.
318 Observou que o Plano Diretor deveria contemplar alguma menção às questões climáticas e ambientais
319 contemporâneas. A senhora Taise T. sugeriu que eventualmente poderia ser incluída previsão genérica
320 estabelecendo observância da legislação ambiental e climática vigente e dos instrumentos futuros
321 correlatos. Destacou, contudo, que a matéria poderia ser adequadamente articulada conjuntamente pelo
322 Conselho Municipal de Meio Ambiente e pelo Conselho da Cidade. A senhora Ana Letícia S. G. informou
323 que a Equipe do CINCATARINA buscou identificar alternativa conceitual que permitisse incorporar
324 parcialmente as preocupações apresentadas ao texto da minuta do Plano Diretor. Esclareceu que, na
325 estratégia de Qualificação Ambiental prevista na minuta de lei, existia dispositivo relacionado à
326 preservação das margens dos cursos d'água, deste modo, sugeriu a alteração do inciso para inclusão
327 expressa das nascentes e olhos d'água na redação do dispositivo. A senhora Joselaine T. questionou os
328 presentes acerca da concordância com a alteração proposta. Os presentes manifestaram concordância
329 com a alteração apresentada. A senhora Ana Letícia S. G. questionou os participantes acerca da
330 possibilidade de aprovação da minuta de lei, lembrando que o documento ainda não constituía instância
331 final do processo legislativo, considerando que posteriormente ainda seria submetido à audiência pública,
332 recebimento de contribuições da população, deliberações complementares e demais etapas previstas no
333 regimento. O senhor Bruno G. questionou os prazos estimados para conclusão do Plano Diretor. A senhora
334 Ana Letícia S. G. esclareceu que o prazo inicialmente estimado para conclusão já havia sido ultrapassado,
335 no entanto, informou que o prazo médio estimado para discussão e aprovação de cada minuta de lei
336 costuma variar entre um e três meses, observando que ainda restariam quatro minutas legislativas para
337 discussão. Explicou que a Equipe do CINCATARINA estaria discutindo juntamente com a senhora Taise T.
338 formas de unificação parcial dos procedimentos envolvendo Comissão e Conselho, de modo a conferir
339 maior celeridade ao processo. A senhora Ana Letícia S. G. informou que cada audiência pública demanda
340 prazo médio de dois a três meses e que pelo menos três audiências públicas ainda seriam realizadas.
341 Esclareceu que o município possui particularidade relacionada à previsão, constante no Plano Diretor
342 vigente, de votação popular das audiências públicas, circunstância considerada atípica. A senhora Ana
343 Letícia S. G. informou que a Equipe do CINCATARINA pretendia publicar o regimento da audiência no final
344 do mês de maio, sendo que a primeira audiência teria como objetivo a apresentação e leitura da minuta
345 à população, seguida de período específico para recebimento de manifestações presenciais e
346 contribuições virtuais. Falou que, posteriormente a Equipe do CINCATARINA promoveria compilação das
347 contribuições recebidas e realização de reunião conjunta com Comissão e Conselho para emissão de
348 pareceres acerca das sugestões apresentadas pela população. Explicou que a segunda audiência pública

349 seria realizada aproximadamente dez dias depois da primeira, com a finalidade específica de votação das
350 contribuições apresentadas. A senhora Ana Letícia S. G. registrou expectativa de que a etapa
351 correspondente à audiência pública do Plano Diretor estivesse concluída até a metade do mês de junho,
352 permitindo posterior encaminhamento da Minuta de Lei do Plano Diretor à Câmara de Vereadores. O
353 senhor Bruno G. registrou preocupação em relação à participação popular nas audiências públicas,
354 especialmente quanto à necessidade de melhor esclarecimento prévio da população acerca dos temas
355 efetivamente debatidos em cada etapa do processo. Sugeriu que os próprios representantes do Conselho
356 e das entidades envolvidas atuassem previamente junto à população e aos setores representados,
357 esclarecendo quais temas efetivamente seriam tratados em cada audiência. A senhora Ana Letícia S. G.
358 informou que o regimento e os formulários específicos seriam desenvolvidos justamente para filtrar
359 contribuições desconectadas da redação efetivamente debatida, solicitando o apoio dos presentes para
360 auxiliar na orientação dos diferentes setores da sociedade civil quanto ao funcionamento do processo, às
361 possibilidades de contribuição e às etapas futuras da revisão do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S. G.
362 questionou se existiria algum voto contrário à aprovação da minuta de lei apresentada. Não houve
363 manifestações. A senhora Joselaine T. informou que passaria o atestado de aprovação para assinatura dos
364 titulares e suplentes do Conselho. A senhora Carine M. registrou que o cronograma inicial envolvia a
365 realização de duas minutas e posteriormente encaminhamento à audiência pública. A senhora Ana Letícia
366 S. G. esclareceu que a divisão em etapas adicionais decorreu de solicitação expressa do município, visando
367 conferir maior celeridade ao processo. Não houve mais considerações e a senhora Taise T. agradeceu a
368 presença de todos os participantes e declarou encerrada a reunião às onze horas e dez minutos do mesmo
369 dia.

Próximos passos do Município:

1. Agendar as Audiências Públicas da Minuta de Lei do Plano Diretor.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Realizar as Audiências Públicas da Minuta de Lei do Plano Diretor.