

Data da Reunião: 30/01/2026

Hora início: 14h00

Hora fim: 15h05

Local: Plataforma *Microsoft Teams* (on-line)

Assuntos: Atendimento ao Município para o processo de revisão do Plano Diretor

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC

PARTICIPANTES

Nome	Entidade
Carine M.	IPPUC
Taise T.	IPPUC
Ana Letícia S. G.	CINCATARINA
Guilherme M.	CINCATARINA
Joselaine T.	CINCATARINA
Lucca D. S.	CINCATARINA
Celso A. P. M.	CINCATARINA

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

Notas da Reunião

1 Aos trinta dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma *on-line*, por meio da
 2 plataforma *Microsoft Teams*, realizou-se o atendimento ao município de Caçador, iniciado às quatorze
 3 horas, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
 4 CINCATARINA e o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Caçador – IPPUC, para tratar do
 5 alinhamento do processo de Revisão do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a reunião
 6 informando que a reunião estava sendo gravada e que ao final seria transcrita e lavrada a ata. Destacou
 7 que é a primeira experiência da equipe do CINCATARINA em desenvolver discussões diretamente com o
 8 município durante o processo de construção do zoneamento, ainda em fase preliminar. A senhora Ana
 9 Letícia S. G. informou que o município apresenta elevada complexidade territorial e urbanística, exigindo
 10 uma abordagem coletiva na análise do material. Esclareceu que foi realizada uma revisão prévia dos
 11 materiais e que o objetivo da reunião era validá-los junto ao município, compreendendo possíveis
 12 encaminhamentos e identificando aspectos considerados adequados ou inadequados pela administração
 13 municipal antes da continuidade dos trabalhos técnicos. A senhora Ana Letícia S. G. questionou o
 14 andamento do Plano de Arborização Urbana e do Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais,
 15 considerando que algumas restrições urbanísticas em estudo possuem relação direta com questões
 16 ambientais e de arborização. Também solicitou o encaminhamento da poligonal da suscetibilidade do
 17 plano. A senhora Taise T. esclareceu que o Plano de Arborização Urbana foi concluído, mas não foi
 18 aprovado formalmente. Esclareceu que a minuta legislativa vinculada ao plano demandava de ajustes
 19 institucionais, especialmente quanto às competências da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente. No
 20 entanto, informou que poderia disponibilizar o esboço do plano e a minuta de lei prévias para análise da
 21 Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA. Com
 22 relação ao Plano Diretor de Manejo de Águas Pluviais, esclareceu que ele foi apresentado em Audiência
 23 Pública, porém ainda não havia sido encaminhado à Câmara dos Vereadores pois estava em fase de
 24 ajustes finais. Ressaltou a necessidade de cautela na comunicação pública acerca das áreas de
 25 suscetibilidade e risco, evitando interpretações equivocadas por parte da população quanto à
 26 impossibilidade de ocupação ou uso dessas áreas. Pontuou que o município precisará trabalhar
 27 estratégias de convivência com áreas de risco já consolidadas. A senhora Ana Letícia S. G. reforçou a

28 importância de receber previamente os materiais relacionados ao plano, especialmente a poligonal de
29 suscetibilidade, para subsidiar as definições do zoneamento municipal. Destacou que a intenção seria de
30 permitir que a futura Lei de Zoneamento possa recepcionar e dialogar com legislações correlatas, ainda
31 que os documentos fossem tratados inicialmente de forma preliminar, até sua aprovação oficial.
32 Mencionou também que a temática da suscetibilidade surgiu como elemento relevante durante as
33 discussões técnicas conduzidas pela Equipe de Planejamento de Cidades, especialmente em razão de
34 contribuições relacionadas às definições de uso e ocupação do solo. Com relação ao Plano de Arborização
35 Urbana, a senhora Ana Letícia S. G. destacou a questão referente ao parque linear que no âmbito das
36 discussões do Prognóstico foi definido o “eixo panorâmico”. Esclareceu que a Equipe de Planejamento de
37 Cidades busca, sempre que possível, transformar diretrizes construídas pela Comissão e pelo Conselho
38 em instrumentos concretos dentro da legislação urbanística, seja por meio de exigências, incentivos ou
39 parâmetros urbanísticos específicos. Informou que inicialmente, cogitou-se estabelecer restrições de
40 gabarito para edificações localizadas ao longo do eixo panorâmico e, que após análise das características
41 topográficas, da declividade e das tipologias edificadas já existentes, concluiu-se que a restrição de altura
42 não produziria resultados urbanísticos relevantes para a área. Explicou que, as discussões levaram para a
43 possibilidade de transformação do eixo panorâmico em uma poligonal mais ampla, praticamente
44 coincidente com a área de preservação cultural já identificada no município e, que dentro dessa
45 delimitação, foi sugerido a criação de parâmetros voltados à arborização dos lotes, especialmente nas
46 áreas frontais das propriedades, com o objetivo de ampliar visual e ambientalmente a presença do parque
47 linear para além de seus limites físicos. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a proposta buscou
48 fortalecer a integração paisagística e ambiental entre o parque linear e os espaços privados adjacentes,
49 promovendo maior continuidade urbana e qualificação ambiental da área. Também informou que não foi
50 incluído na proposta o eixo ferroviário como novo eixo estruturador, considerando que deveria ter
51 continuidade o parque ao longo do trilho, justificando pela presença de diversos lotes voltados para essa
52 área. Sugeriu que os imóveis com frente ou divisa voltada ao trilho adotassem tratamento paisagístico
53 semelhante, com arborização frontal e incentivo à permeabilidade, contribuindo gradualmente para a
54 consolidação do corredor verde, porém, esclareceu que esse eixo não foi aprovado. Solicitou aos
55 representantes do município a manifestação a respeito da inclusão de um novo eixo ao longo da ferrovia.
56 A senhora Taise T. manifestou-se favorável a inclusão deste novo eixo, porém, ressaltou que as propostas
57 anteriormente relacionadas à restrição de gabarito geraram forte resistência interna, especialmente em
58 áreas próximas ao parque linear com elevado potencial construtivo e valor venal. Relatou que o conceito
59 de “preservação” costuma ser interpretado pela população como proibição de construir e perda de valor
60 econômico dos imóveis, o que dificulta a aceitação de medidas mais restritivas. Avaliou como adequada
61 a adoção de estratégias que preservem o potencial construtivo dos lotes, mas que estabeleçam diretrizes
62 urbanísticas voltadas à qualificação da paisagem urbana, como arborização nos recuos, incentivo à
63 permeabilidade do solo, redução de barreiras visuais e fachadas menos fechadas e mais integradas ao
64 entorno. Ressaltou que a possibilidade de criação de um novo eixo urbanístico relacionado ao parque
65 linear, poderia ser mais facilmente aceita pela população e servir como mecanismo de compensação em
66 relação às discussões anteriores sobre restrições construtivas. A senhora Carine M. manifestou-se
67 favorável à inclusão dessas diretrizes no planejamento em desenvolvimento e levantou dúvida quanto ao
68 percentual de área permeável a ser exigido nas áreas vinculadas ao novo eixo, questionando se os índices
69 permaneceriam semelhantes aos já adotados nos demais zoneamentos do município ou se haveria
70 previsão de percentuais superiores em razão das características ambientais e paisagísticas da área. A
71 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a proposta em discussão se refere aos lotes localizados na
72 poligonal de preservação cultural, especialmente aqueles situados na área mais baixa e próxima ao

73 parque linear, na região central do município. Destacou que essa área apresenta mancha de
74 suscetibilidade a alagamentos, sendo historicamente conhecida pela ocorrência recorrente de
75 alagamentos em determinados pontos. Informou que a área possui restrição relacionada à
76 suscetibilidade, sendo adotado o entendimento de que a ocupação pode ocorrer desde que sejam
77 implementadas medidas mitigadoras adequadas como construção sobre pilotis, ampliação da taxa de
78 permeabilidade e adoção de soluções urbanísticas compatíveis com a drenagem urbana. Esclareceu que
79 não há intenção de estabelecer, de forma explícita, um aumento obrigatório da taxa de permeabilidade
80 para essas áreas. Entretanto, reconheceu que a adoção de medidas mitigadoras poderia resultar, de
81 maneira indireta, em maior permeabilidade dos lotes localizados na área suscetível e informou que não
82 haveria necessidade de diferenciação significativa em relação aos índices urbanísticos já praticados, ainda
83 que estejam próximos ao parque linear. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o município já trabalha
84 com taxa mínima de permeabilidade de vinte por cento, conforme orientação técnica do setor de
85 engenharia sanitária e ambiental. Sugeriu a possibilidade de manter esse percentual, porém com diretriz
86 específica para que parte da área permeável seja localizada na frente do lote ou na divisa voltada ao
87 parque/trilho, com objetivo de qualificação paisagística. A senhora Carine M. manifestou a preocupação
88 quanto à definição da expressão “frente do lote”, considerando que diversos imóveis possuem testada
89 principal voltada para a rua e apenas uma divisa lateral ou de fundos voltada ao trilho ferroviário. Diante
90 disso, sugeriu que a redação normativa utilizasse referência à “divisa voltada ao parque/trilho”, evitando
91 interpretações ambíguas sobre a localização da exigência paisagística. Também informou que com a
92 possibilidade de aumento das exigências de permeabilidade poderia gerar resistência por parte da
93 população e dos proprietários, especialmente diante de manifestações anteriores contrárias ao
94 endurecimento dos índices urbanísticos. Solicitou pela manutenção da taxa mínima de vinte por cento,
95 associada apenas à redistribuição da permeabilidade dentro do lote, por apresentar maior viabilidade
96 técnica e política, reduzindo desgastes no processo de aprovação das propostas. A senhora Ana Letícia S.
97 G. sugeriu como proposta preliminar, que ao menos cinquenta por cento da área permeável mínima
98 exigida seja implantada nessa faixa frontal ou voltada ao eixo paisagístico, correspondendo,
99 aproximadamente, a dez por cento da área total do lote. Na sequência da reunião a senhora Ana Letícia
100 S. G. abordou a problemática relacionada às conexões viárias do município, tema já identificado
101 anteriormente e previsto como ação futura no Plano de Mobilidade Urbana elaborado para o município.
102 Perguntou para os representantes do município se teriam previsão concreta para realização de estudo
103 específico sobre o tema e a resposta da senhora Taise T. foi que não. A senhora Ana Letícia S. G. relatou
104 dificuldades recorrentes na estrutura viária urbana, especialmente em situações de descontinuidade do
105 sistema viário, caracterizadas por ruas existentes que não possuem conexão entre si, vias interrompidas
106 por lotes ou glebas privadas, ausência de continuidade em trechos estratégicos da malha urbana e áreas
107 com potencial de conexão futura inviabilizadas pela ocupação existente ou prevista. Apresentou exemplos
108 práticos de trechos urbanos onde existem alinhamentos viários interrompidos, impedindo a integração
109 adequada do sistema de circulação. Informou que foi realizado levantamento preliminar, em caráter
110 amostral, em parte do município, identificando diversas situações com potencial de intervenção.
111 Destacou a possibilidade de criação de uma restrição ocupacional específica para áreas estratégicas
112 destinadas à futura conexão viária como um tipo de “sobrezoneamento”, semelhante aos instrumentos
113 existentes no município, como Área de Preservação Permanente - APP, áreas com declividade superior a
114 trinta por cento, áreas tombadas ou inventariadas e poligonais com regras urbanísticas específicas.
115 Esclareceu que, nessas áreas, determinadas regras poderiam prevalecer sobre os parâmetros gerais do
116 zoneamento, garantindo a preservação de possibilidades futuras de integração viária. A senhora Ana
117 Letícia S. G. explanou que o objetivo da proposta era em identificar previamente terrenos e glebas

118 estratégicas para futuras conexões urbanas e estabelecer diretrizes específicas para sua ocupação.
119 Informou a existência básica de três situações no município, sendo: exigência de parcelamento prévio do
120 solo e impedimento de implantação direta de grandes empreendimentos em glebas localizadas em
121 pontos estratégicos de conexão viária de forma a garantir a continuidade futura das vias; previsão de
122 áreas passíveis de desapropriação ou aquisição pelo município quando a implantação da via comprometer
123 significativamente a ocupação integral do terreno; e, previsão áreas passíveis de doação para o sistema
124 viário em troca de ganho em potencial construtivo para verticalização. A senhora Ana Letícia S. G.
125 questionou os representantes do município com relação a viabilidade da proposta e sugeriu uma análise
126 minuciosa por parte do município para identificar áreas que realmente poderiam conectar o sistema
127 viário. A senhora Taise T. manifestou concordância quanto à importância de aprimorar a integração do
128 sistema viário urbano e avaliou como pertinente o debate proposto pela consultoria. Foi informado que
129 o município já vem desenvolvendo estudos e ações voltadas à abertura de novas vias, tendo inclusive
130 incluído, como proposta de governo para o ano em curso, a abertura de sete novas conexões viárias.
131 Entretanto, destacou que existem dificuldades significativas relacionadas à execução dessas intervenções,
132 especialmente em razão das condições físicas do território e de situações urbanísticas consolidadas ao
133 longo do tempo. Citou casos específicos em que vias anteriormente existentes acabaram sendo
134 incorporadas por empreendimentos e informou que parte delas encontra-se sob análise jurídica e
135 administrativa, incluindo procedimentos junto ao Ministério Público - MP. Citou exemplos de conexões
136 viárias cuja implantação enfrenta limitações ambientais e topográficas relevantes. A senhora Taise T.
137 sugeriu que o levantamento preliminar realizado pela Equipe do CINCATARINA fosse analisado
138 conjuntamente pela equipe municipal, mediante visitas técnicas in loco, com o objetivo de verificar quais
139 conexões possuem viabilidade real de implantação e quais devem ser descartadas em razão de
140 impedimentos técnicos. Destacou que a análise individualizada das áreas poderia auxiliar na definição de
141 prioridades futuras, incluindo: a identificação de terrenos estratégicos para aquisição pelo município; a
142 necessidade de parcelamento compulsório em determinadas glebas; a avaliação de áreas prioritárias para
143 abertura de novas vias; e, a exclusão de conexões inviáveis do planejamento urbano. Por fim, ressaltou
144 preocupação em evitar a criação de diretrizes urbanísticas inexequíveis ou interpretações equivocadas
145 por parte da população, especialmente em situações em que uma conexão viária eventualmente
146 representada em mapas possa ser entendida como obrigação imediata de execução pelo município.
147 Reforçou a necessidade de estudos técnicos detalhados e verificações de campo antes da formalização
148 de qualquer instrumento urbanístico relacionado às conexões viárias. A senhora Ana Letícia S. G.
149 questionou sobre a viabilidade operacional e técnica da implementação das propostas apresentadas,
150 considerando a disponibilidade de tempo e a capacidade de trabalho da equipe municipal para análise
151 individualizada das áreas identificadas. A senhora Taise T. destacou que, em alguns casos específicos,
152 especialmente em áreas caracterizadas por “bolsões” urbanos sem integração viária, entendeu ser
153 possível e desejável a criação de conexões, sobretudo durante o processo inicial de implantação dos
154 empreendimentos. Ressaltou, contudo, que intervenções em áreas já consolidadas apresentam maior
155 grau de complexidade, e que o município tem tratado a abertura de novas vias como prioridade
156 administrativa e que já existem experiências recentes de aquisição de lotes estratégicos para viabilizar
157 conexões urbanas. A senhora Ana Letícia S. G. levantou dúvida relacionada ao cadastro municipal e à
158 representação de determinadas áreas classificadas como sistema viário. Mostrou alguns trechos que
159 aparecem delimitados como vias no cadastro urbano, no entanto, elas não existem fisicamente. A senhora
160 Taise T. esclareceu que essas situações poderiam estar relacionadas a parcelamentos antigos do solo,
161 realizados em período no qual não havia exigência de entrega da infraestrutura viária completamente
162 pavimentada, sendo admitidas vias apenas em cascalho ou sem efetiva implantação física. A senhora Ana

163 Letícia S. G. apresentou um trecho de rua indicada no cadastro urbano, porém em imagens de satélites
164 apresentam muitas árvores no local. A senhora Taise T. esclareceu que este trecho provavelmente deve
165 apresentar muita declividade e difícil acesso. A senhora Ana Letícia S. G. informou que realizará o
166 mapeamento das áreas identificadas como sistema viário no cadastro municipal, mas que não apresentam
167 correspondência clara nas imagens de satélite, e que caberá ao município se responsabilizar pela
168 confirmação se estas vias estariam sem pavimentação. Esclareceu que os trechos já classificados como
169 sistema viário nos mapas e cadastros municipais não receberão restrição urbanística específica,
170 considerando que sua destinação pública se encontrava previamente estabelecida. Informou que esses
171 pontos serão identificados e registrados em documento técnico complementar de “encaminhamentos e
172 recomendações”, elaborado pela Equipe de Planejamento de Cidades, com a intenção que esse
173 levantamento sirva posteriormente como subsídio para políticas públicas relacionadas à abertura de vias.
174 Reforçou que o município, após o mapeamento preliminar dessas áreas, deverá complementar as
175 verificações necessárias para confirmação das situações identificadas e realizar a diferenciação entre as
176 vias previstas e não executadas, as vias sem pavimentação, as com inconsistências cadastrais e as com
177 limitações ambientais ou topográficas. A senhora Carine M. questionou sobre a possibilidade de inclusão,
178 na Lei de Parcelamento do Solo, de dispositivo que obrigue novos empreendimentos a promoverem a
179 continuidade do sistema viário existente. Relatou que, apesar das recomendações técnicas realizadas pela
180 prefeitura, alguns loteamentos acabam apresentando traçados desconectados ou desalinhados da malha
181 urbana consolidada. A senhora Ana Letícia S. G. informou que já integra a redação padrão adotada,
182 estabelecendo que: todo projeto de parcelamento do solo deve obrigatoriamente promover a
183 continuidade do sistema viário existente; e, o loteador deverá incorporar as diretrizes viárias definidas
184 pela prefeitura. Informa que o texto contempla que a definição do traçado viário e das áreas públicas
185 ocorre previamente, durante a etapa de consulta de viabilidade urbanística. Ressaltou que, na redação
186 padrão, a definição final sobre o sistema viário permanece sob responsabilidade do município. Com
187 relação a vias sem saída e implantação de bolsões de retorno, a senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que,
188 embora não haja posicionamento favorável à implantação desses elementos, o município deve exigir sua
189 construção em todas as vias sem saída, inclusive naquelas que possuam possibilidade futura de conexão
190 viária. Destacou que este é um tema amplamente debatido internamente pela equipe, porém permanece
191 o entendimento de que os bolsões são necessários para garantir a funcionalidade e a segurança viária
192 enquanto a conexão definitiva não ocorre. Ressaltou que, muitas vezes, embora exista previsão de
193 continuidade do sistema viário, não há garantia sobre quando ou se a conexão será efetivamente
194 executada. Esclareceu que em determinados casos, áreas que inicialmente previstas para parcelamento
195 poderão receber outro tipo de ocupação, como empreendimentos verticais, impossibilitando a
196 continuidade da via e mantendo-a permanentemente sem saída. A senhora Taise T. explanou que a
197 prioridade do município permanece sendo a conexão viária entre glebas e parcelamentos e, reconheceu
198 que, enquanto determinada conexão não ocorre — podendo levar muitos anos — os usuários da via
199 precisam dispor de condições seguras de circulação e retorno. A senhora Ana Letícia S. G. passou à
200 discussão dos parâmetros urbanísticos relacionados à verticalização na área central do município,
201 informando que a proposta em estudo considerou edificações de até dezoito pavimentos, alinhando-se
202 ao cenário vigente no município e que a hipótese anteriormente mencionada de dez pavimentos,
203 levantada durante a etapa de diagnóstico, ficou descartada. Manifestou preocupação em relação à
204 dimensão reduzida de alguns lotes situados na área central, considerando que tais dimensões poderiam
205 não ser adequadas para suportar edificações de dezoito pavimentos. Questionou os representantes do
206 município da possibilidade de estabelecer, na legislação urbanística, uma relação proporcional entre a
207 área do lote e a altura permitida para as edificações, com o objetivo de evitar construções excessivamente

208 estreitas e altas. Sugeriu que lotes menores tenham limitação de pavimentos, enquanto edificações mais
209 altas sejam permitidas apenas em terrenos com áreas maiores. Exemplificou a possibilidade de um lote
210 de aproximadamente trezentos e sessenta metros quadrados permitir até determinado número de
211 pavimentos, enquanto empreendimento com dezoito andares exigiriam áreas superiores, entre
212 quatrocentos e cinquenta metros quadrados e quinhentos e vinte metros quadrados. A senhora Taise T.
213 destacou que essa medida poderia incentivar a preservação e unificação de lotes maiores para projetos
214 de verticalização, além de contribuir para melhor aproveitamento urbanístico e valorização imobiliária.
215 Comentou que muitos investidores iniciantes do setor imobiliário acreditam que qualquer lote é viável
216 para edificações de grande porte, desconsiderando limitações técnicas e funcionais. Por outro lado,
217 apresentou dúvidas quanto à criação de mais restrições legais, mostrando preocupação de que a proposta
218 poderia ser interpretada como um impedimento adicional ao desenvolvimento imobiliário. Ponderou que,
219 mesmo sem previsão legal específica, o próprio mercado tenderia a evitar empreendimentos altos em
220 lotes muito pequenos, em razão da baixa funcionalidade dessas tipologias. A senhora Ana Letícia S. G.
221 esclareceu que a maior preocupação sempre é sobre os afastamentos obrigatórios previstos nas
222 recomendações do Corpo de Bombeiros. Observou que lotes estreitos e pequenos dificultam a aplicação
223 adequada desses afastamentos, comprometendo a qualidade urbanística e funcional das edificações e
224 em lotes maiores e mais proporcionais, os impactos dos afastamentos seriam menores e mais facilmente
225 compatibilizados com os projetos arquitetônicos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que esse tipo de
226 exigência ainda não tinha sido adotado em outros municípios atendidos, principalmente pela dificuldade
227 de aprovação política e técnica, mas considerou importante avaliar a viabilidade da proposta no município
228 em questão. A senhora Carine M. sugeriu que o município poderia autorizar que se construa mais, mas
229 não em terrenos com áreas tão pequenas. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu pensar na possibilidade de
230 estabelecer uma área mínima de lote para edificações acima de determinada altura. A senhora Carine M.
231 lembrou que no município existem permissões de verticalização em lotes de aproximadamente duzentos
232 e quarenta metros quadrados. Destacou que o limite de oito pavimentos poderia servir como referência
233 adequada para a definição de uma nova proporcionalidade entre área do lote e altura da edificação, sem
234 representar uma ruptura significativa em relação ao cenário urbanístico do município. Destacou que a
235 intenção não seria restringir excessivamente o desenvolvimento urbano, mas trazer critérios mais
236 coerentes para a área central do município. A senhora Ana Letícia S. G. informou que seriam realizados
237 estudos técnicos e simulações considerando, inicialmente, a proporção de oito pavimentos para terrenos
238 com área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados, além de levantamento das dimensões
239 predominantes dos lotes localizados na região central e, caso necessário, os parâmetros poderiam ser
240 ajustados posteriormente. Esclareceu que a dinâmica urbana tradicional geralmente prevê lotes maiores
241 nas áreas centrais e dimensões menores à medida que se avança para regiões periféricas. Destacou-se
242 que mesmo áreas mais afastadas já vêm recebendo permissões para edificações de até quatro
243 pavimentos, o que acaba permitindo verticalização em terrenos pequenos sem o devido preparo urbano
244 para esse processo. A senhora Taise T. ressaltou que as grandes construtoras existentes no município já
245 possuem entendimento técnico sobre a necessidade de terrenos maiores para empreendimentos
246 verticalizados, evitando adquirir lotes pequenos devido às limitações operacionais, especialmente
247 relacionadas à implantação de garagens, áreas de manobra e demais exigências técnicas. Informou que a
248 principal preocupação está vinculada a proliferação de construções geminadas em lotes reduzidos,
249 especialmente nas áreas pericentrais. Comentou que o crescimento recente em determinados bairros
250 demonstra maior incidência desse tipo de ocupação horizontal adensada, em detrimento da verticalização
251 tradicional. Apontou que as edificações geminadas conseguem se adaptar mais facilmente a terrenos
252 pequenos, muitas vezes sem oferecer infraestrutura adequada de circulação e estacionamento. A senhora

253 Ana Letícia S. G. lembrou que o tema das geminadas já havia sido discutido anteriormente durante a
254 elaboração do prognóstico, inclusive gerando resistência por parte de alguns setores. Informou que, nas
255 propostas preliminares, sugeriu-se a limitação de duas unidades geminadas por conjunto, exigência de
256 afastamentos entre pares de edificações e restrição do número de acessos de garagem, buscando
257 minimizar impactos urbanísticos e viários. Também comentou que novos debates devem ocorrer no
258 âmbito do Código de Obras, especialmente em relação às exigências para vagas de estacionamento e
259 acessos, tema considerado sensível e potencialmente controverso. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou
260 uma proposta preliminar de zoneamento para a área central do município. Informou que os antigos eixos
261 de desenvolvimento previamente identificados foram agrupados em uma única zona central e, que foram
262 consideradas áreas com suscetibilidade geológica identificadas em estudos técnicos da CPRM,
263 reconhecendo que, embora não haja proibição expressa de construir nessas áreas, as limitações técnicas
264 e ambientais tendem a inviabilizar edificações de maior porte. Explicou que a proposta buscou evitar
265 indução equivocada do mercado imobiliário quanto ao potencial construtivo dessas áreas suscetíveis.
266 Sugeriu ainda a graduação preliminar de gabaritos, onde: a área central principal permitiria até dezoito
267 pavimentos; terrenos localizados nos eixos viários principais permitiriam até quatorze pavimentos; áreas
268 intermediárias comportariam até doze pavimentos; e outras áreas poderiam chegar até oito, seis ou
269 quatro pavimentos. Solicitou aos representantes do município discutirem as propostas para
270 verticalização, especialmente em áreas com características topográficas mais complexas. Relatou que
271 algumas áreas inicialmente incluídas no zoneamento apresentavam elevada declividade e vias estreitas,
272 o que gerou dúvidas quanto à viabilidade de permitir edificações de até seis pavimentos nesses locais.
273 Também avaliou a possibilidade de expansão de determinados eixos de verticalização, embora existam
274 preocupações quanto à largura reduzida de algumas ruas e à capacidade urbana dessas regiões. A senhora
275 Taise T. destacou que uma das áreas discutidas apresenta suscetibilidade a movimentação de massa e
276 elevada declividade, o que reforça a necessidade de cautela na definição dos parâmetros urbanísticos. A
277 senhora Ana Letícia S. G. reconheceu que o eixo mencionado já apresenta um processo consolidado de
278 verticalização, ficando em aberto a decisão sobre permitir gabaritos mais elevados, como dezoito
279 pavimentos, ou manter limites intermediários, em torno de doze pavimentos. Esclareceu que houve uma
280 discussão sobre a paisagem dos bairros tentando fazer com que os bairros tivessem uma unidade maior
281 de paisagem, e uma discussão sobre a conveniência de manter diferenciação de alturas entre zonas ou
282 adotar um padrão mais homogêneo com dezoito pavimentos para determinadas regiões. A senhora Taise
283 T. considerou-se que o limite base de dezoito pavimentos na área central poderia ser ampliado mediante
284 outorga, chegando a aproximadamente vinte e quatro pavimentos. Comentou que o mercado imobiliário
285 tende a solicitar gabaritos ainda maiores, frequentemente próximos de trinta pavimentos, motivo pelo
286 qual a estratégia seria estabelecer parâmetros iniciais mais moderados para viabilizar negociações futuras
287 dentro de limites considerados aceitáveis pelo município. A senhora Carine M. sugeriu a possibilidade de
288 revisar quais áreas seriam consideradas no cálculo oficial do número de pavimentos, especialmente em
289 relação a garagens, áreas comuns, salões de festas e academias. Mencionou que alguns desses espaços
290 deixam de ser contabilizados, permitindo edifícios significativamente mais altos do que o limite aparente
291 estabelecido pela legislação. Sugeriu que futuras regulamentações passem a considerar de forma mais
292 rigorosa pavimentos destinados a estacionamento e áreas técnicas, evitando distorções no controle
293 efetivo da altura das edificações. Destacou preocupação com os impactos urbanos decorrentes de
294 empreendimentos de grande porte, especialmente em relação ao trânsito, mobilidade urbana e
295 capacidade da infraestrutura viária. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que geralmente não é
296 computado a garagem localizada em subsolo, bem como, áreas de circulação e pequenas sacadas. No
297 entanto, caso houvesse sugestões de alterações desse elementos, poderia ser pensado em estabelecer

298 metragem máxima para áreas comuns não computáveis. Explicou que a metodologia adotada na
299 elaboração dos parâmetros busca fazer com que um índice urbanístico limite o outro, evitando excessiva
300 flexibilização das regras. A senhora Taise T. ressaltou que essa lógica de “travamento” entre parâmetros
301 reduz a complexidade da legislação urbanística e facilita a compreensão por parte da população e do
302 mercado imobiliário. Destacou que a maior parte das empresas trabalham com edificações adotam
303 gabarito entre quatro e dezoito pavimentos. A senhora Ana Letícia S. G. explanou a situação específica do
304 bairro Martello, o qual possui histórico de sensação de exclusão em relação ao desenvolvimento urbano
305 do município e, avaliou a necessidade de cuidado na definição do zoneamento local. Destacou que a
306 delimitação das zonas urbanísticas atualmente segue, em grande parte, a lógica da malha viária
307 consolidada e das áreas ainda em processo de expansão urbana. Explicou que embora o bairro Martello
308 seja reconhecido como área consolidada, sua localização e configuração urbana geraram dúvidas quanto
309 ao enquadramento mais adequado dentro da proposta de zoneamento. Questionou aos representantes
310 do município na manutenção pelos quatro pavimentos, justificando que nas áreas centrais este número
311 é de seis pavimentos. A senhora Carine M. destacou que atualmente o bairro enfrenta limitações
312 urbanísticas significativas, especialmente em relação ao número reduzido de pavimentos permitidos e à
313 taxa de ocupação restritiva, fatores que acabam dificultando o desenvolvimento regular das edificações
314 e incentivando situações de informalidade. Avaliou como positiva a possibilidade de os moradores do
315 bairro construírem de forma regular com maior potencial construtivo. A senhora Ana Letícia S. G.
316 mencionou que a discussão sobre taxas de ocupação ainda não havia sido aprofundada, mas que o limite
317 de quatro pavimentos já representa avanço significativo em relação às regras atuais. Trouxe questões
318 relacionadas à delimitação do macrozoneamento urbano, relatando arrependimento quanto a algumas
319 definições previamente aprovadas, especialmente no que se refere à área industrial localizada junto à
320 rodovia. Informou que determinadas áreas industriais deveriam ter permanecido integralmente em
321 apenas um dos lados da via SC-135 considerando a necessidade de implantação de cortinas industriais e
322 a própria configuração topográfica do local. A senhora Carine M. explicou que a região apresenta forte
323 declividade natural, criando separação física entre os empreendimentos situados ao longo da rodovia e
324 as áreas urbanas já consolidadas em cotas superiores. Essa condição foi considerada relevante para
325 minimizar os impactos urbanos das atividades implantadas na região. A senhora Ana Letícia S. G.
326 reconheceu que parte das atividades atualmente classificadas como industriais possui, na prática,
327 características mais próximas de usos de serviço ou logística leve, o que poderia justificar enquadramento
328 urbanístico distinto do proposto. Contudo, ponderou que alterações no momento poderiam gerar
329 conflitos relacionados à presença de grandes empresas já instaladas, motivo pelo qual se optou por
330 manter, ao menos provisoriamente, a delimitação anteriormente aprovada. A senhora Ana Letícia S. G.
331 solicitou aos representantes municipais uma análise mais detalhada das delimitações propostas entre
332 diferentes zonas urbanísticas. Ressaltou-se que muitos desses limites decorrem diretamente do
333 macrozoneamento e dos eixos estruturantes previamente aprovados, restringindo possibilidades de
334 alterações mais profundas. Destacou que a principal preocupação técnica recai sobre a adequação dos
335 limites em relação à configuração real dos lotes. A senhora Ana Letícia S. G. informou que será
336 encaminhado material contendo as delimitações propostas para análise técnica dos representantes do
337 município e, após a conferência, os apontamentos serão consolidados para ajustes posteriores. Informou
338 também que a Equipe de Planejamento de Cidades seguirá trabalhando na revisão das vias e dos demais
339 elementos urbanísticos discutidos durante a reunião. Não havendo mais considerações, a senhora Ana
340 Letícia S. G. declarou encerrada a reunião de atendimento ao município às quinze horas e cinco minutos
341 do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Analisar as vias urbanas e suas conexões, conforme decisões da reunião;
2. Encaminhar ao Município a versão prévia dos materiais elaborados; e
3. Aguardar a devolutiva do Município referente aos materiais encaminhados.

Próximos passos do Município:

1. Analisar as delimitações entre as diferentes zonas urbanísticas e as conexões urbanas;
2. Analisar os trechos viários passíveis de conexão; e
3. Fazer a devolutiva para o CINCATARINA.