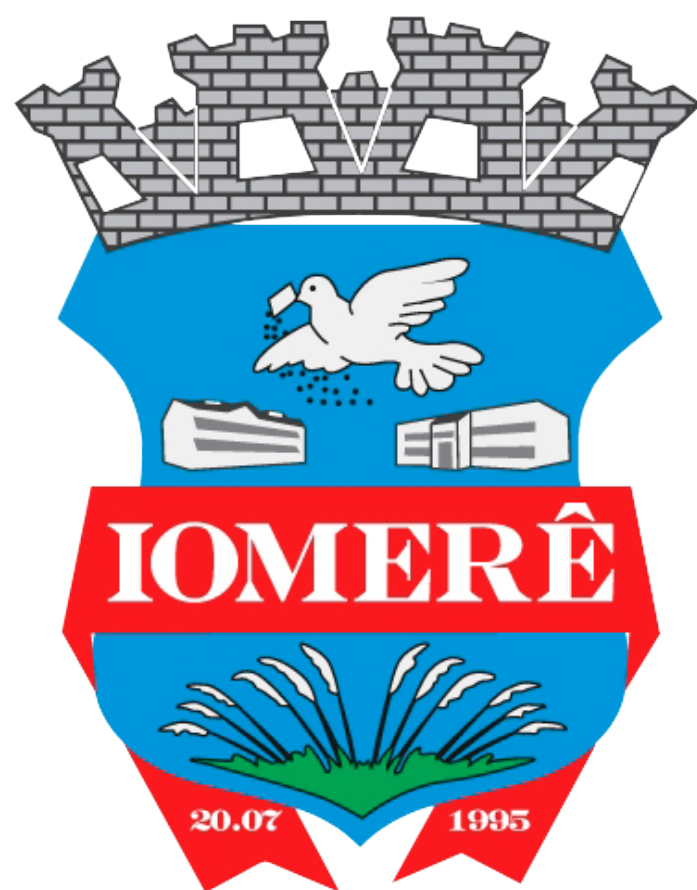




**CINCATARINA**

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*



**Audiência Pública**

**REVISÃO DO  
PLANO DIRETOR  
Iomerê**

# Audiência Pública

## Plano Diretor



### Duração:

19h às 21h



### Pauta:

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



### Ordem:

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

# Regimento Interno da Audiência Pública

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

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

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

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

I - A leitura deste regimento;

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

III - As manifestações do público.

# Regimento Interno da Audiência Pública

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

I - Todo e qualquer participante da audiência tem o direito de se manifestar sobre o assunto tratado na audiência, no momento destinado para tal ato;

II - Os participantes que desejarem manifestar-se devem preencher adequadamente e de forma legível a ficha de inscrição, disponibilizada na entrada do evento e com os técnicos do CINCATARINA;

III - Depois de preenchida, a ficha de inscrição deve ser entregue a um dos técnicos do CINCATARINA, que será novamente disponibilizada ao inscrito no momento da manifestação;

IV - O uso da palavra será por ordem de inscrição;

V - Os participantes serão convocados pelo nome inscrito e deverão se apresentar para iniciar a manifestação;

VI - Ao iniciar a manifestação, o participante deve informar o seu nome completo e a entidade ou setor ao qual representa, quando for o caso;

VII - Será garantido para as manifestações verbais do público presente um tempo de **2 (dois) minutos**;

# Regimento Interno da Audiência Pública

- VIII - Serão garantidas as manifestações por escrito do público presente, que serão lidas pela mesa;
- IX - O participante inscrito não poderá ceder o seu tempo para somar ou mesmo transferi-lo para outra pessoa;
- X - As inscrições serão encerradas **10 (dez) minutos** depois de finalizada a segunda etapa;
- XI - Outros questionamentos e sugestões sobre material apresentado podem ser enviados em até 7 dias úteis contados a partir da presente data, **27 (vinte e sete) de abril de 2026 (dois mil e vinte e seis)**, segunda-feira, para o e-mail [pensariomere@cincatarina.sc.gov.br](mailto:pensariomere@cincatarina.sc.gov.br) ou presencialmente na Prefeitura Municipal;
- XII - Não serão aceitos questionamentos e sugestões enviados de forma anônima, devendo ser devidamente identificados;

# Regimento Interno da Audiência Pública

XIII - Todas as manifestações serão:

- a) Compiladas de forma anônima e analisadas pelo CINCATARINA; e
- b) Deliberadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor, nomeada pelo Decreto Municipal nº 2.486/2026 e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, nomeado pelo Decreto Municipal nº 2.485/2026.

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

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

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

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

## Equipe Técnica CINCATARINA - Planejamento de Cidades

**Alessandra Carneiro Rospide**

Analista Técnica IV  
CRBio 85595

**Ana Letícia S. Gonçalves**

Superv. de Atuação Governamental  
CAU-SC A272796-0

**Camilla Martins Botelho**

Analista Técnica IV  
CREA-SC 187477-9

**Celso Afonso P. Madrid**

Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

**Gesiane Heusser Lermen**

Analista Técnica IV  
CAU-SC A149454-6

**Guilherme Müller**

Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

**Joselaine Tesk**

Assessora de Supervisão  
CAU-SC A193627-1

**Juliana Nardi**

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 177916-6

**Lucca Dias da Silva**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A296911-4

**Luiz Gustavo Pavelski**

Gerente de Atuação Governamental  
CREA-SC 104797-2

**Maurício de Jesus**

Analista Técnico IV  
CREA-SC 147737-1

**Raphaela Menezes**

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 138824-3

**Sandra Regina Casagrande de Moraes**

Analista Técnica IV  
CAU-SC A 84583-3

**Sávio Leandro Bertoli Filho**

Analista Técnico IV  
OAB/SC 64.906

**Tainara Aparecida Xavier**

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A288282-5

**Apoio Operacional:**

**Luana Rosa de Oliveira**

Auxiliar Administrativo

## **Comissão de Revisão do Plano Diretor Decreto Municipal nº 2.486/2026**

### **I - Membros Titulares**

**Inara Pagnussat**, Representante do CAU

**Paola Volpato**, Representante do CREA

**Luiz Francisco Karam Leoni**,  
Representante da OAB

**Giancarlo Farenzena**, Representante do  
Conselho Municipal

**Isabela Rech Biscaro**, Representante do  
Conselho Municipal

**Teresinha Ap<sup>a</sup> Baroncello Devalieri**,  
Secretaria de Administração e Finanças

**Jurandir Crestani Nunes**, Técnico de  
Tributos

**Flavio A. de Oliveira**, Analista de Projetos

**Sibele Fiorentin**, Membro da Assistência  
Social

**Eliziane da Silva**, Representante do CREA

### **II - Membros Suplentes**

**Tatiana Fabian**, Representante do CAU

**Alexandre Luiz Padilha**, Representante do  
CREA

**Fernando Cardoso dos Santos**,  
Representante da OAB

**Gean Carlos Mugnol**, Representante do  
Conselho Municipal

**Eduardo Mario Zanini**, Representante do  
Conselho Municipal

**Jacinta Ap<sup>a</sup> Guzzi Fernandes**, Secretaria  
de Administração e Finanças

**Jucilene Consoni Rech**, Fiscal de Tributos;

**Jean Marcelo Ziero**, Analista de Projetos

**João Paulo Haccourt**, Membro da  
Assistência Social

**Thiago Balbinot**, Representante do CREA



## Conselho de Desenvolvimento Municipal Decreto Municipal nº 2.485/2026

### **Membros Titulares**

Teresinha Ap<sup>a</sup> Baroncello Devalieri

Fernando Modena

Isabela Rech Biscaro

Moacir Balbinotti

Giancarlo Farenzena

Marinês Zanetti Zago

### **Membros Suplentes**

Jacinta Ap<sup>a</sup> Guzzi Fernandes

Luciane Wickert

Eduardo Mario Zanini

Dirceu Fantinel

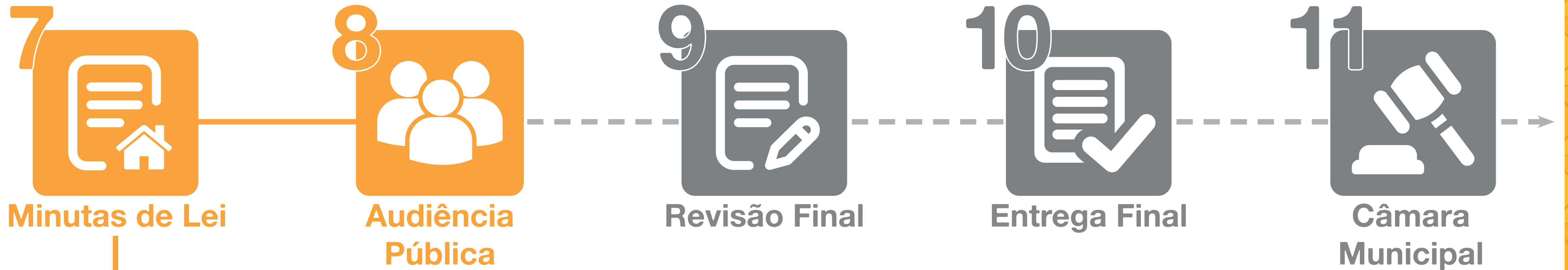
Gean Carlos Mugnol

Alexandre Proença

# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



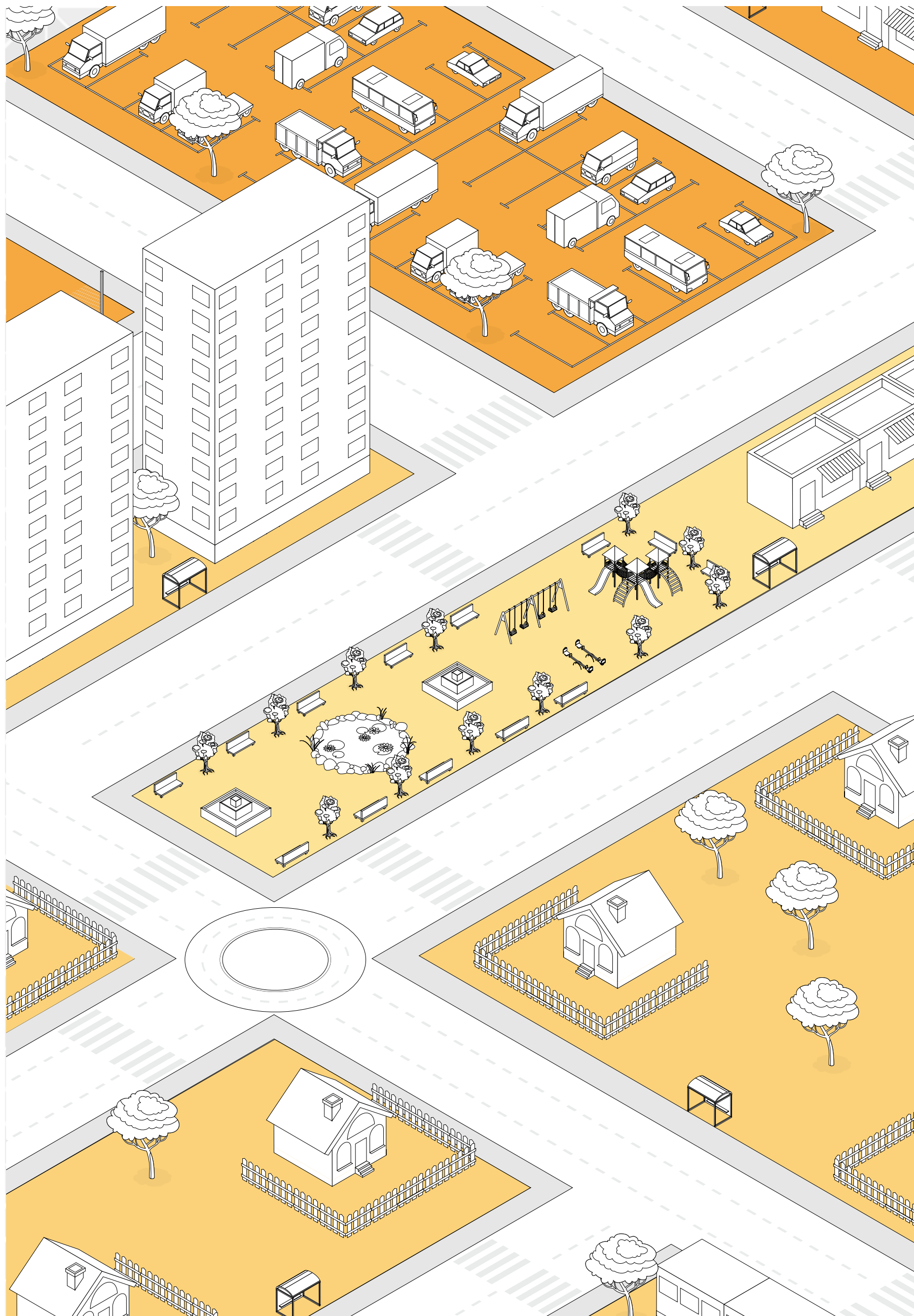
# Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor



**Revisão**

**USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**

**Lei Complementar nº 032/2012**



# Zoneamento

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



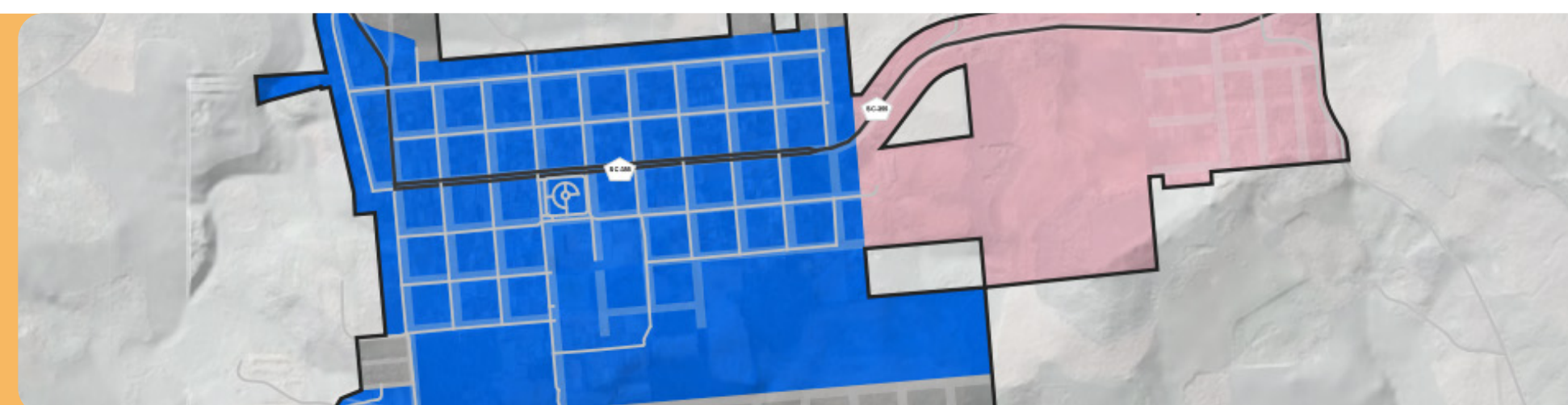
Restrições  
ocupacionais



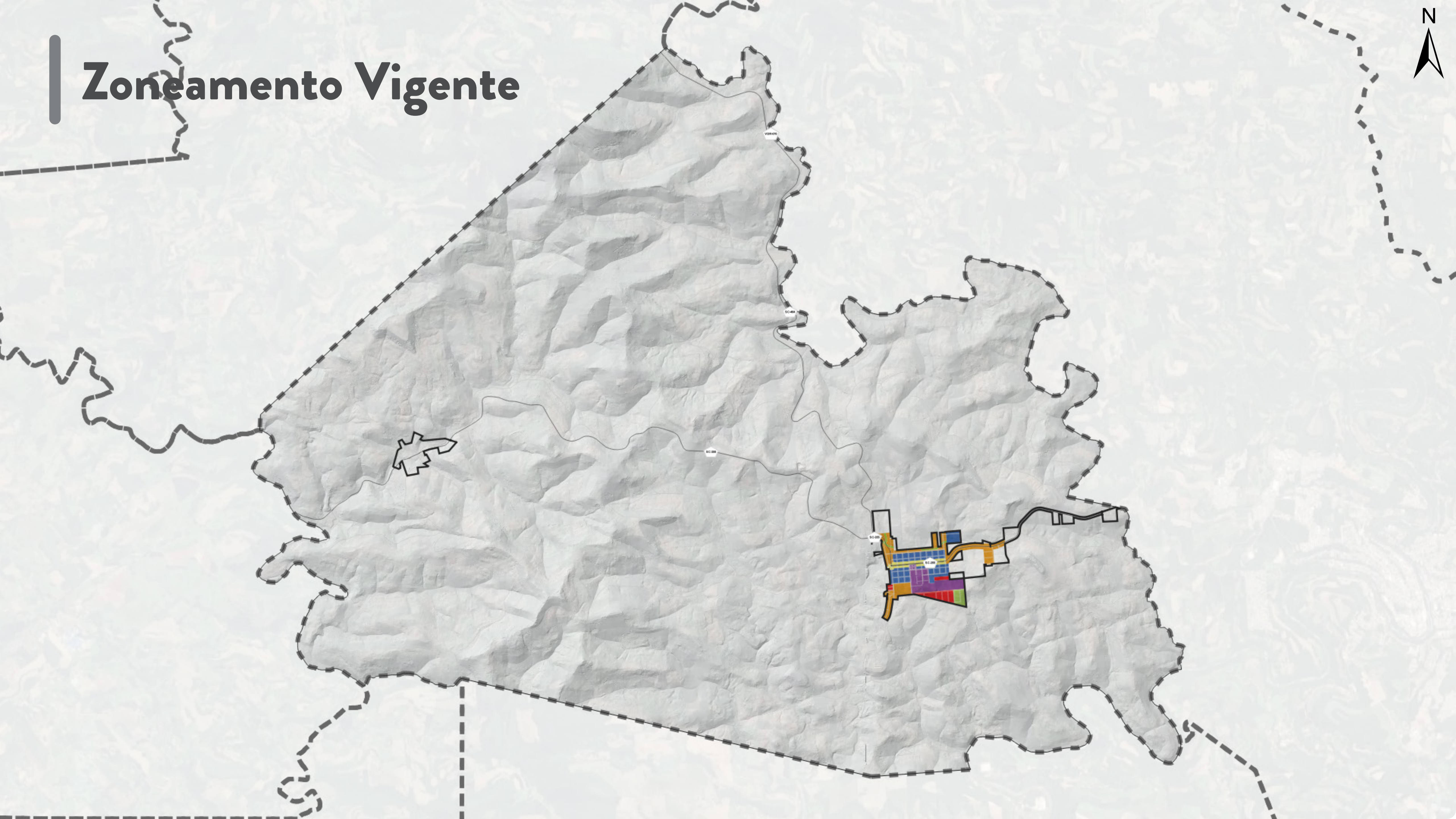
Eixos



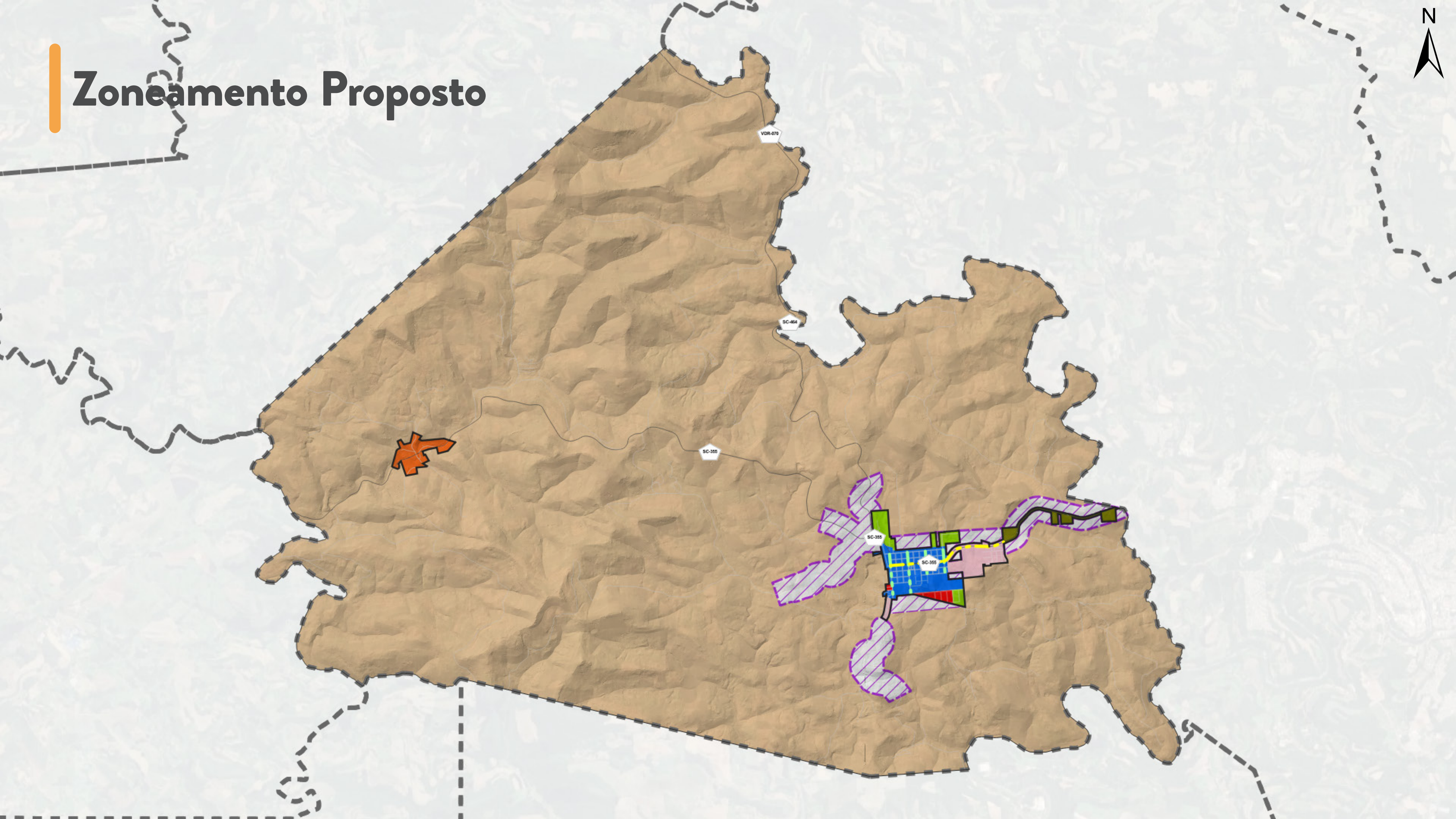
Zoneamento



# Zoneamento Vigente



# Zoneamento Proposto




# Zoneamento Proposto

8 Zonas

2 Eixos

Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1)



Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2)



Zona de Interesse Residencial 3 (ZIR3)



Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)




Zona de Interesse Industrial 1 (ZII1)



Zona de Interesse Industrial 2 (ZII2)



Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)



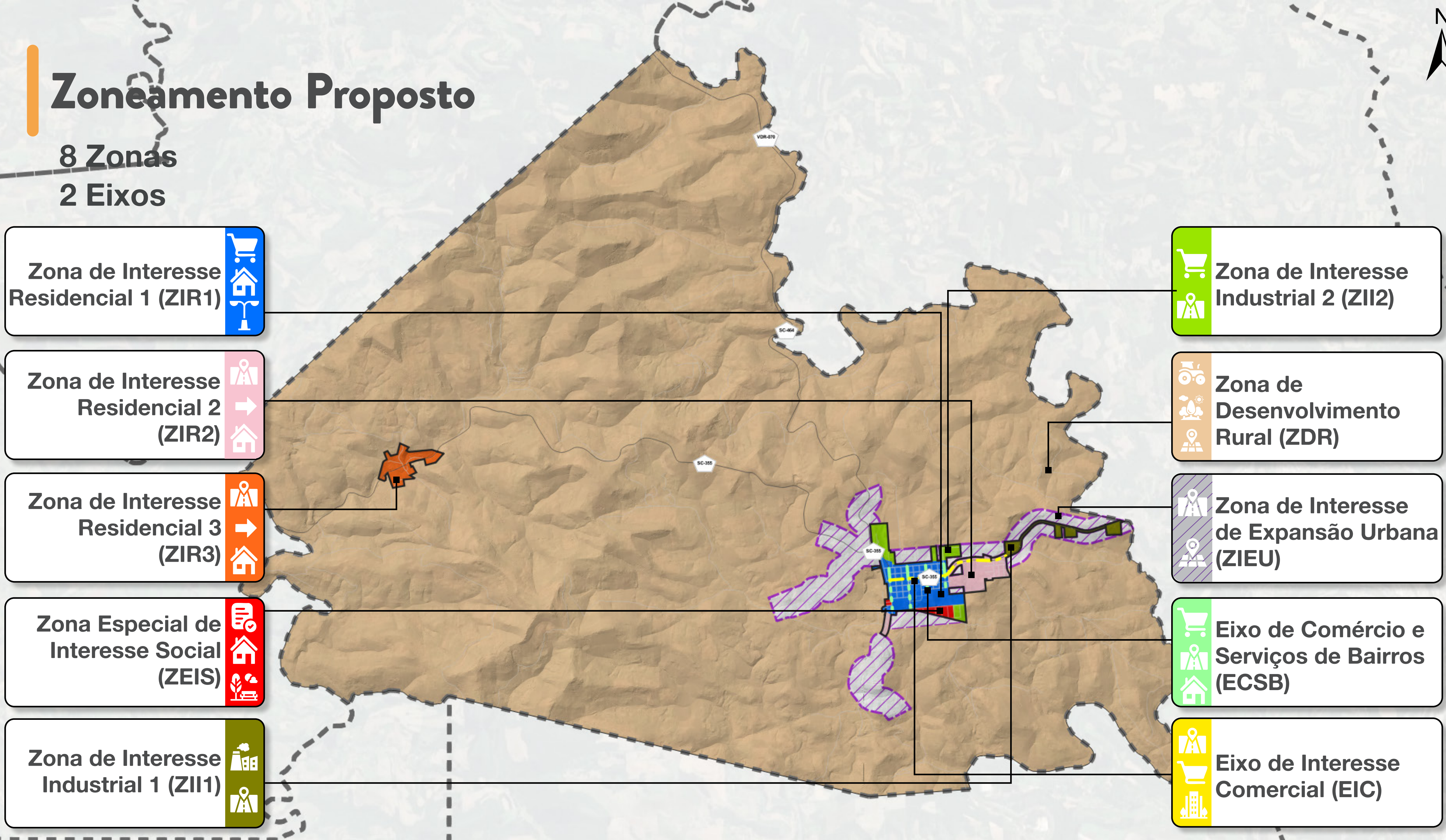
Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)



Eixo de Comércio e Serviços de Bairros (ECSB)


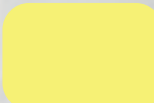
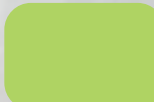
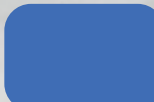

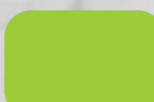
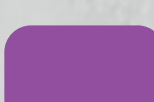


Eixo de Interesse Comercial (EIC)



# Zoneamento Vigente

7 Zonas

-  Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
-  Zona de Interesse Comercial (ZIC)
-  Zona de Interesse Industrial (ZII)
-  Zona de Interesse Residencial (ZIR)
-  Zona Mista Diversificada (ZMD)
-  Zona de Preservação Permanente (ZPP)
-  Zona de Uso Especial (ZUE)

## Nota:


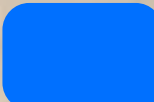


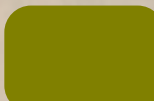
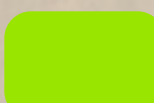
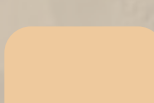
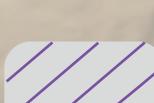
A Zona de Preservação Permanente apresenta delimitação, porém, não apresenta parâmetros urbanísticos.

## Distrito de Bom Sucesso:

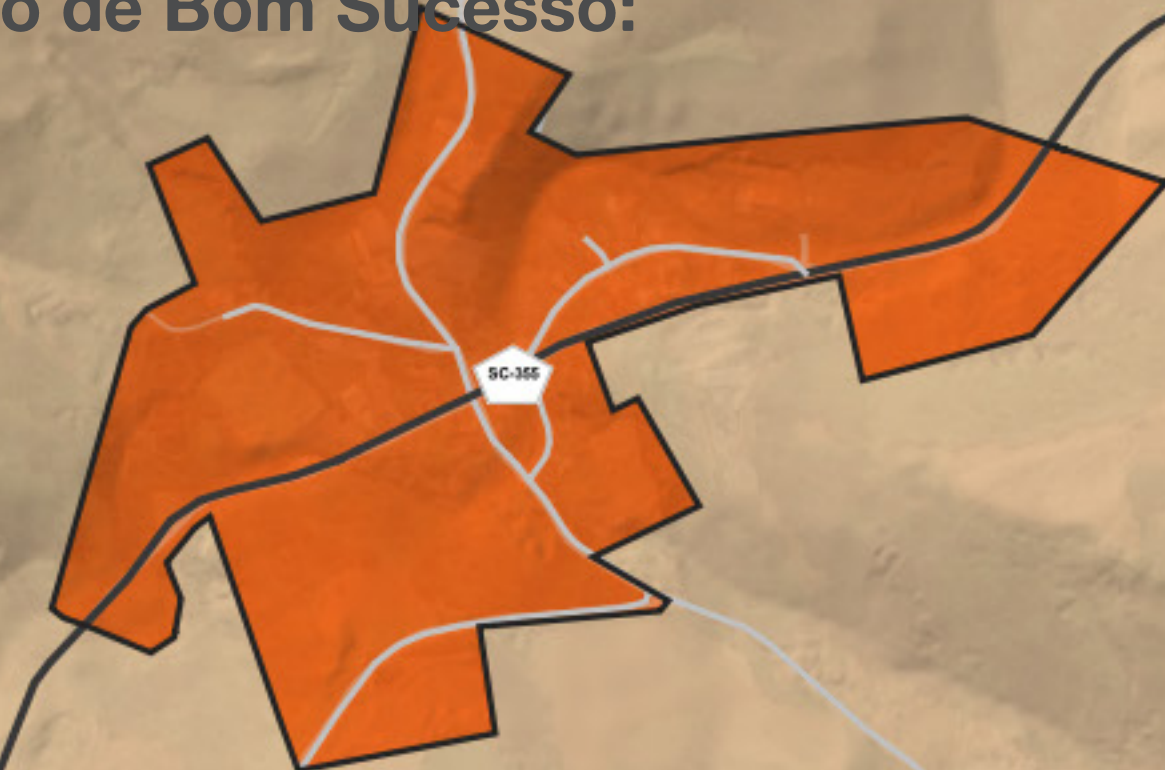


# Zoneamento Proposto

8 Zonas  
2 Eixos

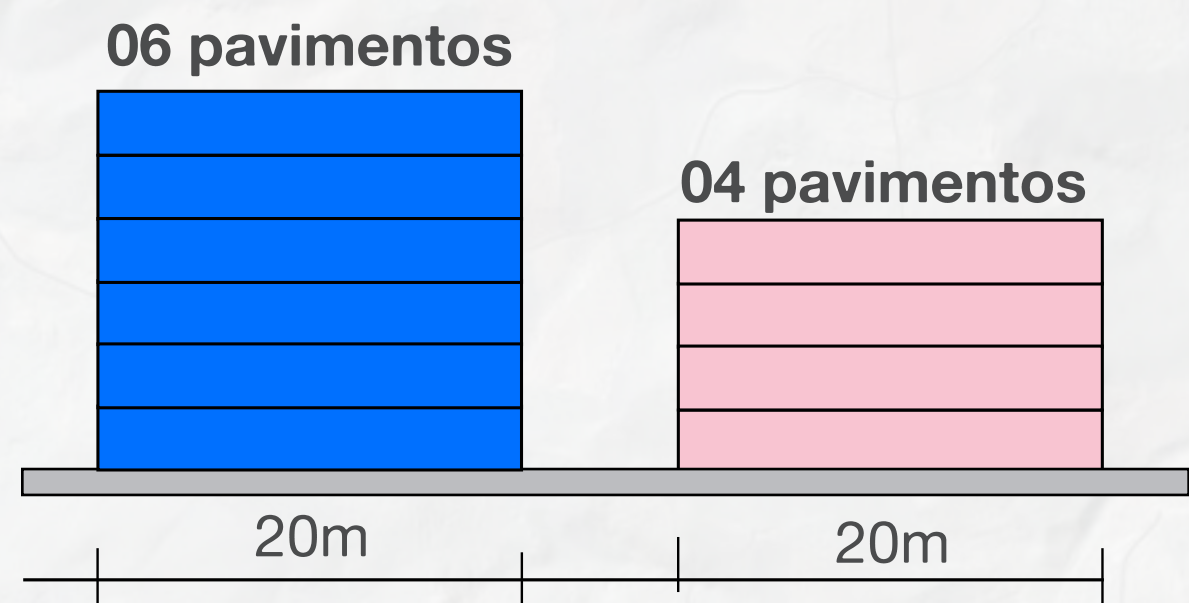
-  Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
-  Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1)
-  Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2)
-  Zona de Interesse Residencial 3 (ZIR3)
-  Zona de Interesse Industrial 1 (ZII1)
-  Zona de Interesse Industrial 2 (ZII2)
-  Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)
-  Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)

**Distrito de Bom Sucesso:**



# Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR1)

## Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR2)

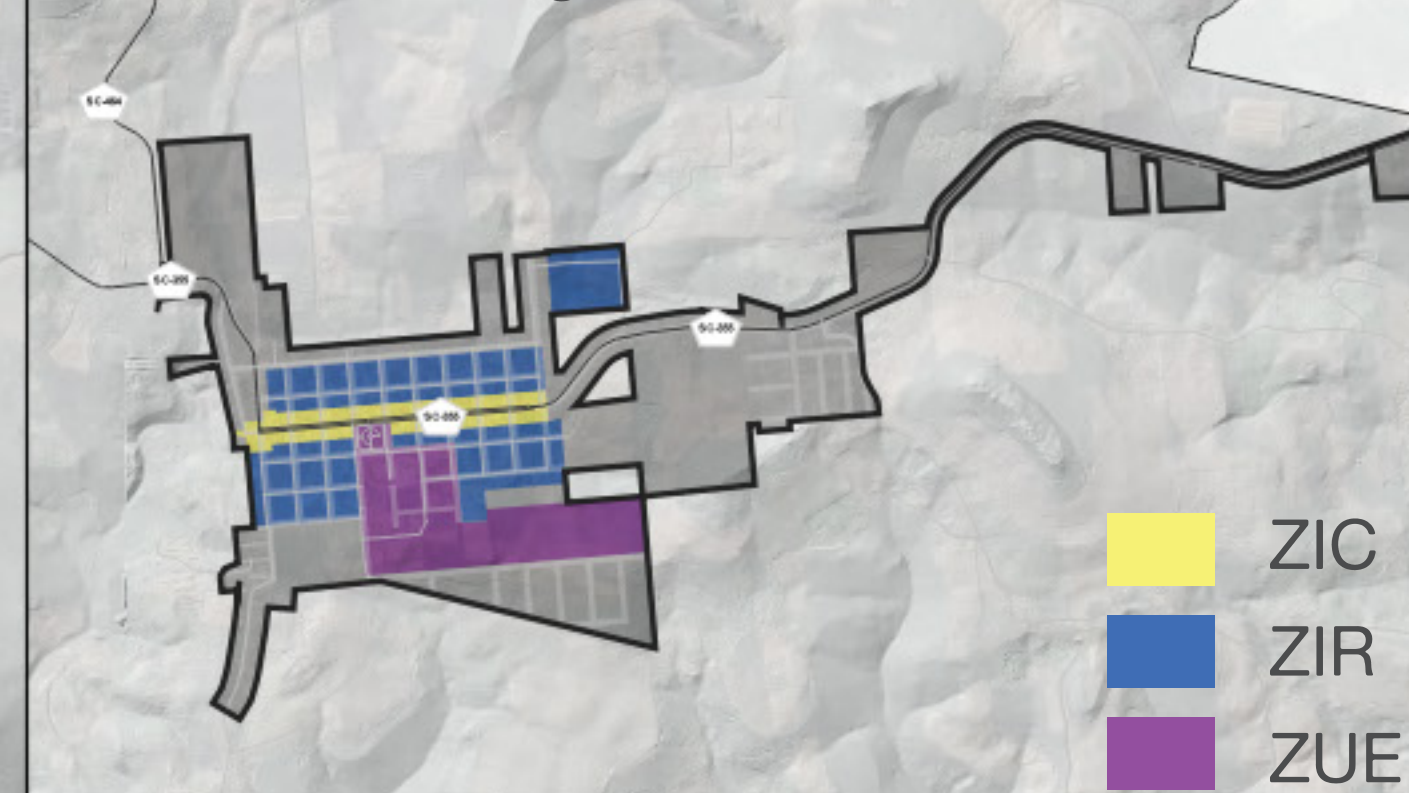


|                      |                            |                            |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Lote Mínimo:</b>  | 400,00m <sup>2</sup>       | 400,00m <sup>2</sup>       |
| <b>Recuo Mínimo:</b> | 4,00m                      | 4,00m                      |
| <b>Afastamentos:</b> | Lateral e fundos:<br>1,50m | Lateral e fundos:<br>1,50m |
| <b>T.O. máx.:</b>    | 70%                        | 60%                        |
| <b>C.A.:</b>         | 0,05   2,2   3,6           | 0,05   2,2   2,5           |
| <b>T.P. mín.:</b>    | 20%                        | 20%                        |

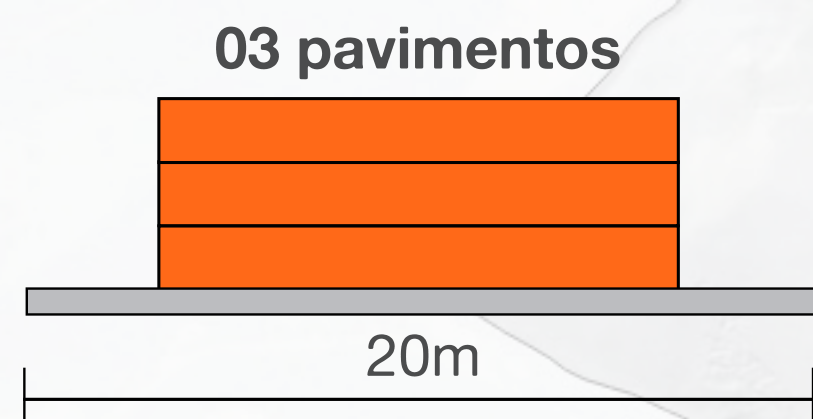
 ZIR1

 ZIR2

**Zoneamento Vigente:**



# Zona de Interesse Residencial 3 (ZIR3)



|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>Lote Mínimo:</b>  | 400,00m <sup>2</sup>       |
| <b>Recuo Mínimo:</b> | 2,00m                      |
| <b>Afastamentos:</b> | Lateral e fundos:<br>1,50m |
| <b>T.O. máx.:</b>    | 60%                        |
| <b>C.A.:</b>         | 0,05   2,2   2,5           |
| <b>T.P. mín.:</b>    | 20%                        |



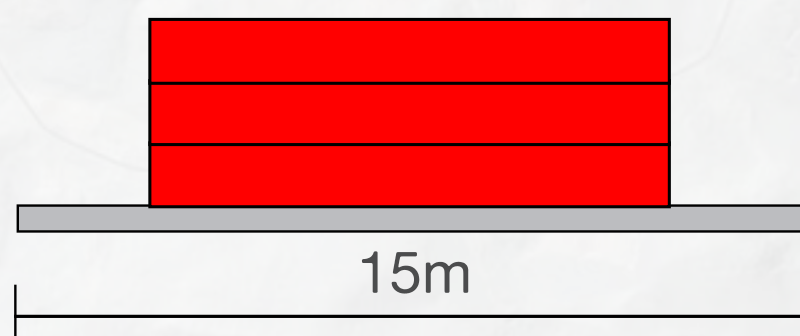
## Zoneamento Vigente:



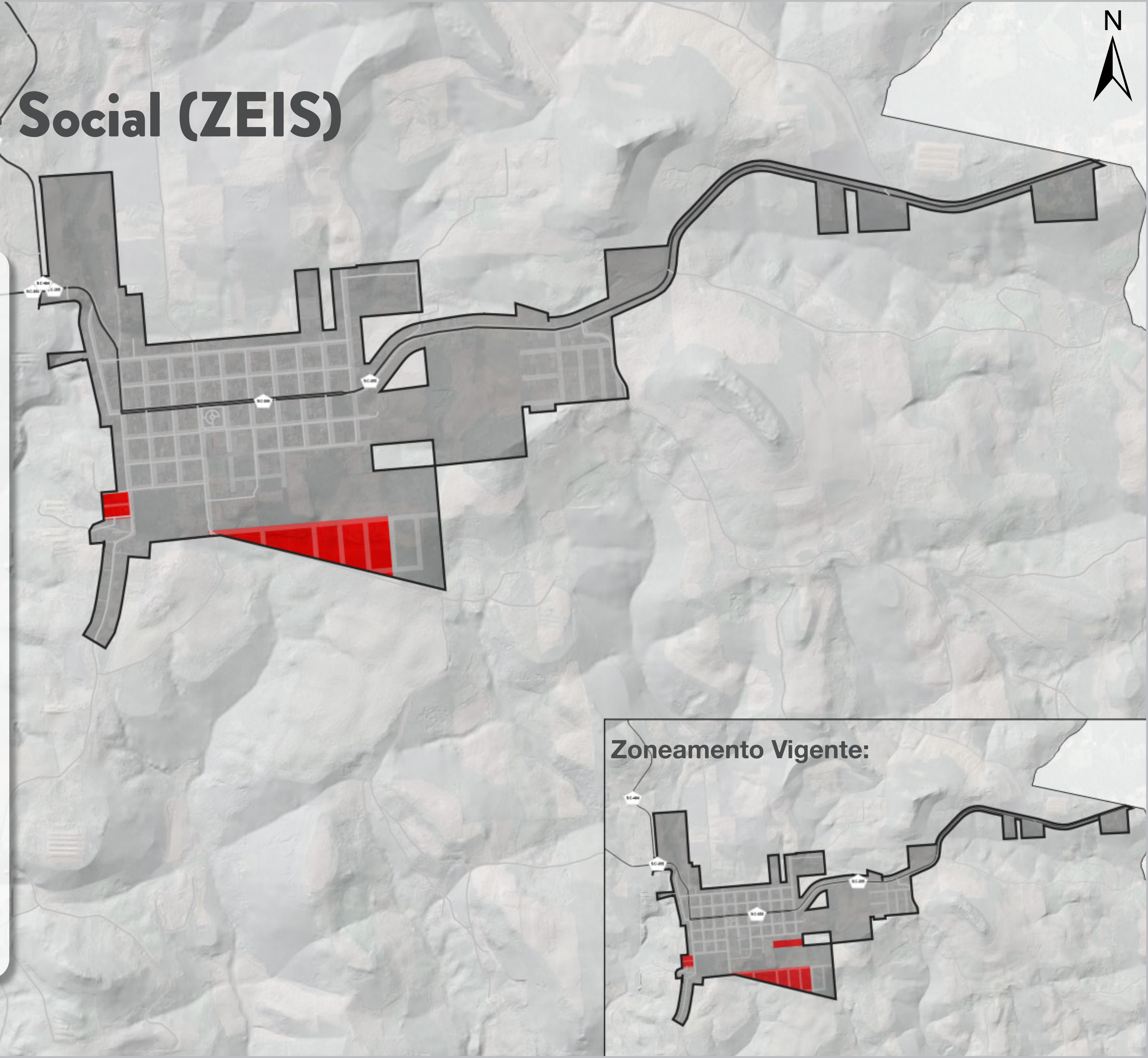
# Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)



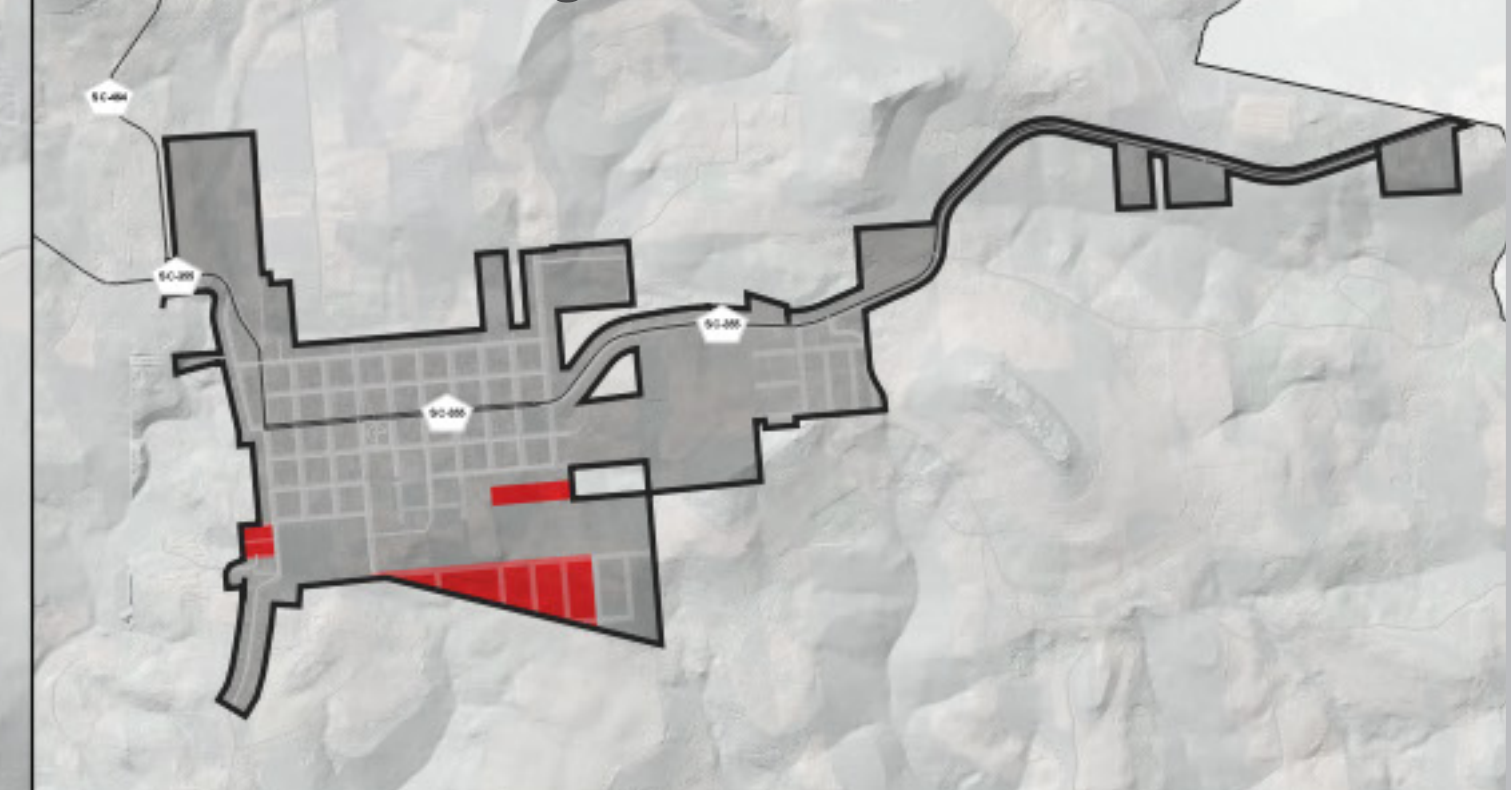
03 pavimentos



|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>Lote Mínimo:</b>  | 200,00m <sup>2</sup>       |
| <b>Recuo Mínimo:</b> | 4,00m                      |
| <b>Afastamentos:</b> | Lateral e fundos:<br>1,50m |
| <b>T.O. máx.:</b>    | 60%                        |
| <b>C.A.:</b>         | 0,05   2,2   2,5           |
| <b>T.P. mín.:</b>    | 20%                        |



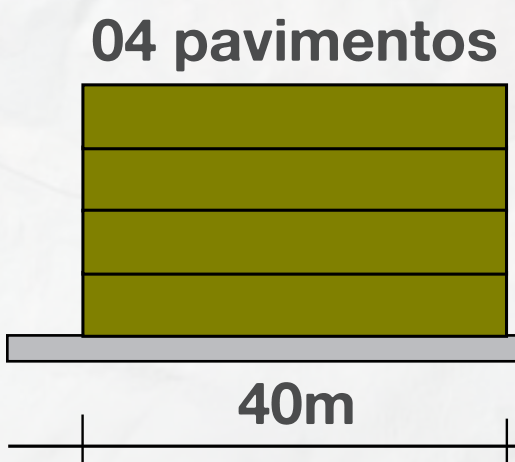

**Zoneamento Vigente:**

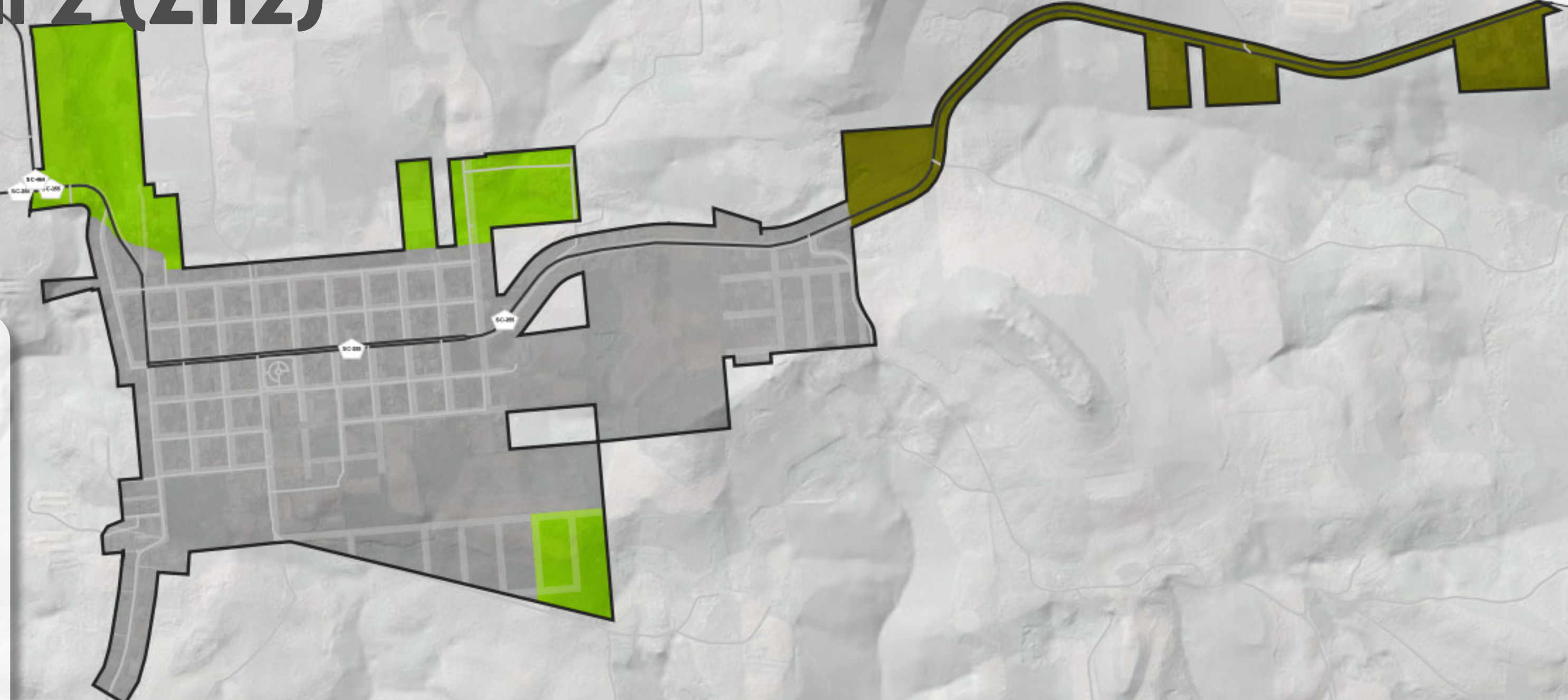


# Zona de Interesse Industrial 1 (ZII1)

## Zona de Interesse Industrial 2 (ZII2)



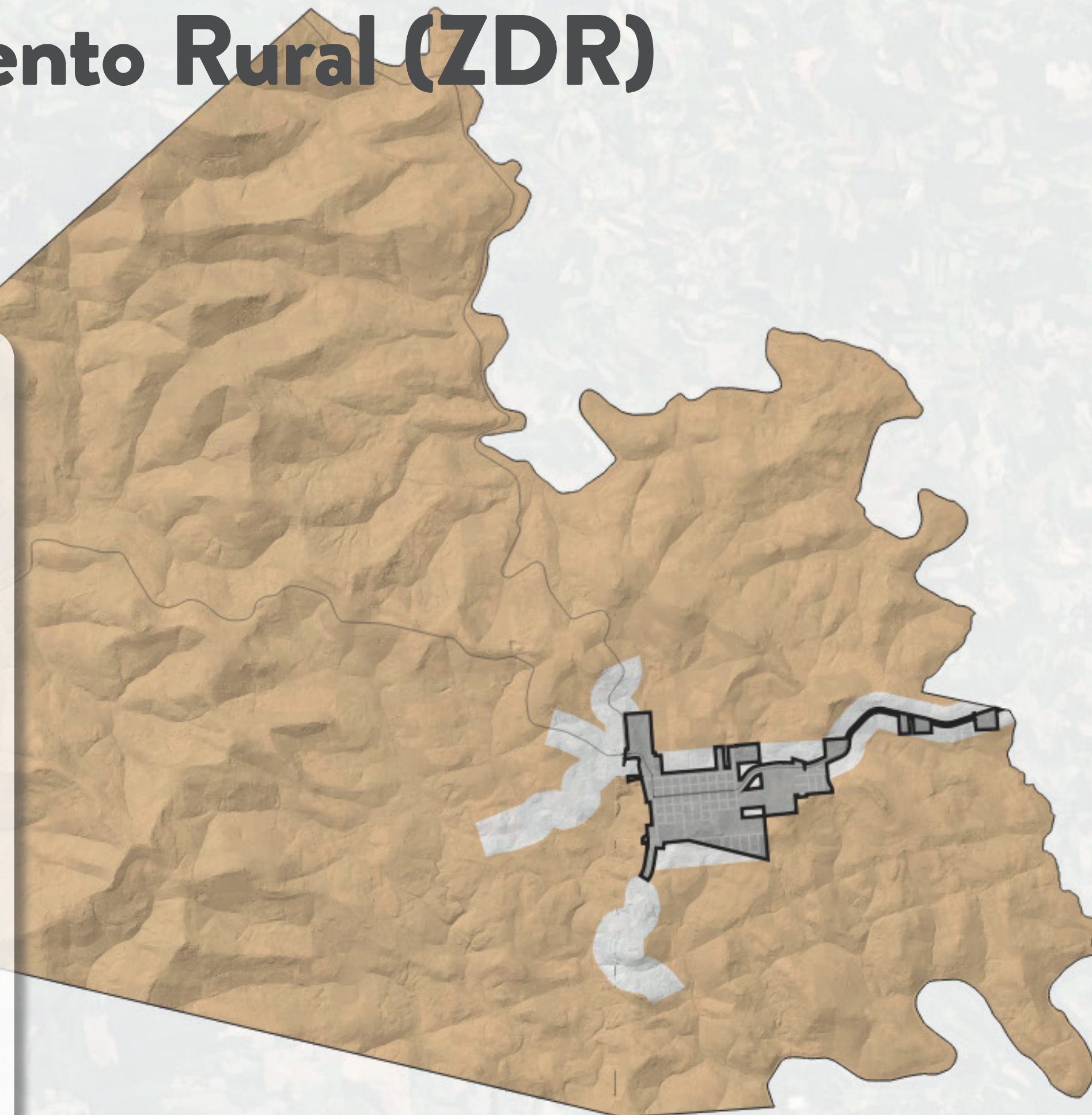
|                      | 04 pavimentos  | 04 pavimentos   |
|----------------------|--|---|
|                      |  |  |
|                      | 40m  | 20m   |
| <b>Lote Mínimo:</b>  | 1.800,00m <sup>2</sup>   | 600,00m <sup>2</sup>  |
| <b>Recuo Mínimo:</b> | 8,00m  | 4,00m   |
| <b>Afastamentos:</b> | Lateral e fundos:<br>1,50m   | Lateral e fundos:<br>1,50m  |
| <b>T.O. máx.:</b>    | 70%  | 70%   |
| <b>C.A.:</b>         | 0,05   2,2   2,5   | 0,05   2,2   2,5  |
| <b>T.P. mín.:</b>    | 20%  | 20%   |



 ZII1  
 ZII2

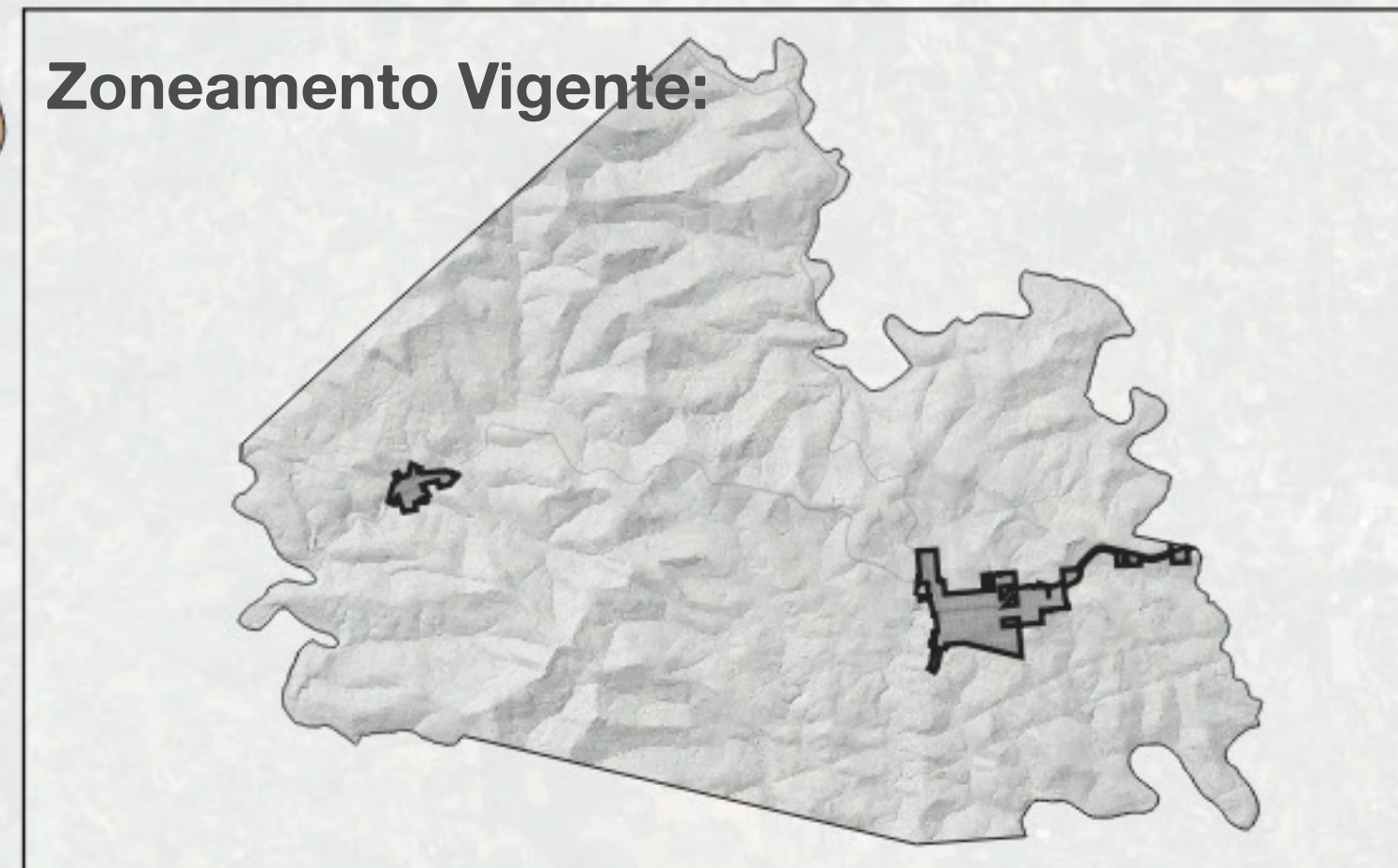


# Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)

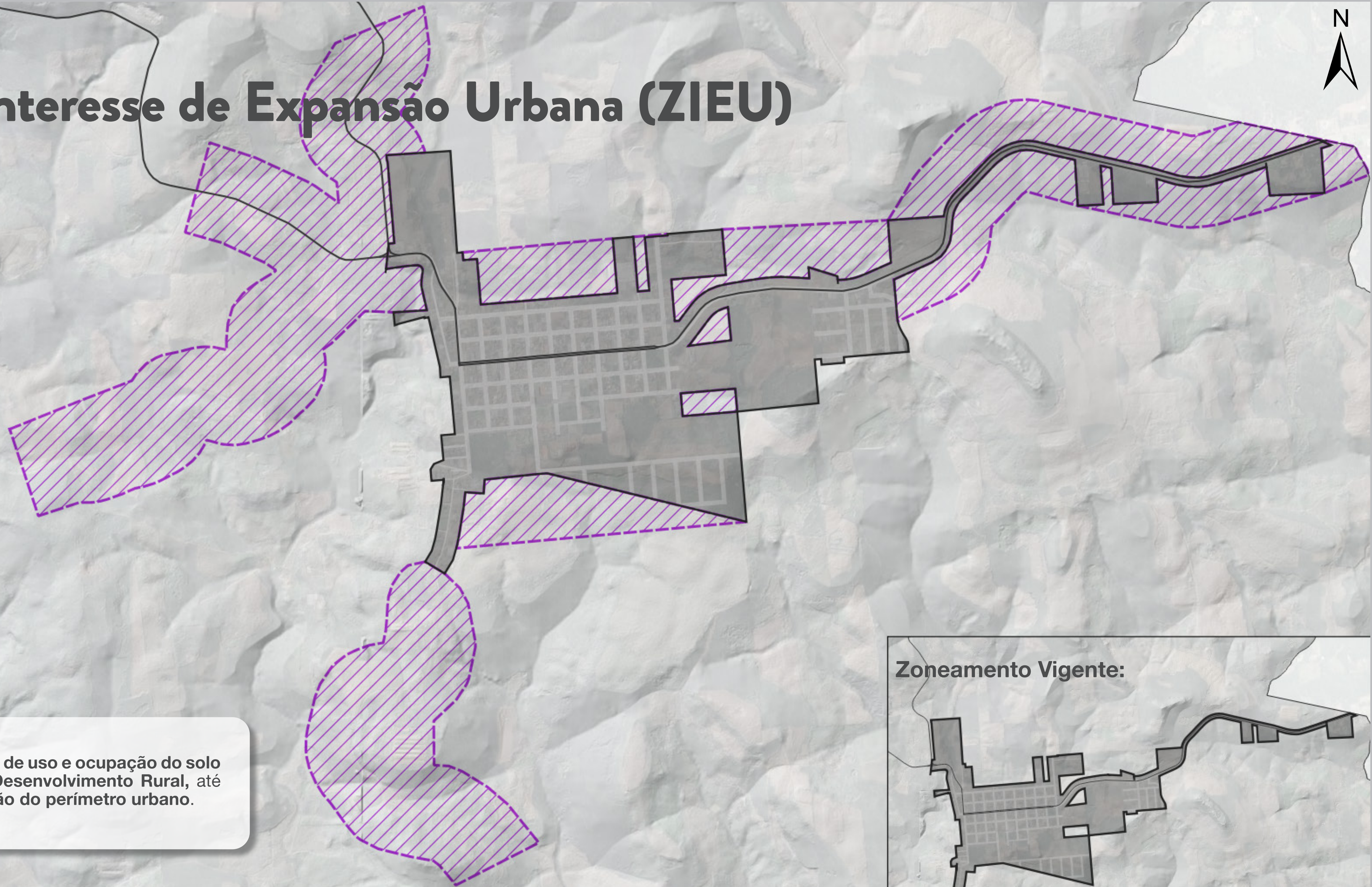


|                        |     |
|------------------------|-----|
| <b>Lote Mínimo:</b>    | (1) |
| <b>Testada Mínima:</b> | N/A |
| <b>Recuo Mínimo:</b>   | (2) |
| <b>Afast. mín.:</b>    | (2) |
| <b>Gabarito máx.:</b>  | N/A |
| <b>T.O. máx.:</b>      | N/A |
| <b>C.A.:</b>           | N/A |
| <b>T.P. mín.:</b>      | N/A |

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



# Zona de Interesse de Expansão Urbana (ZIEU)



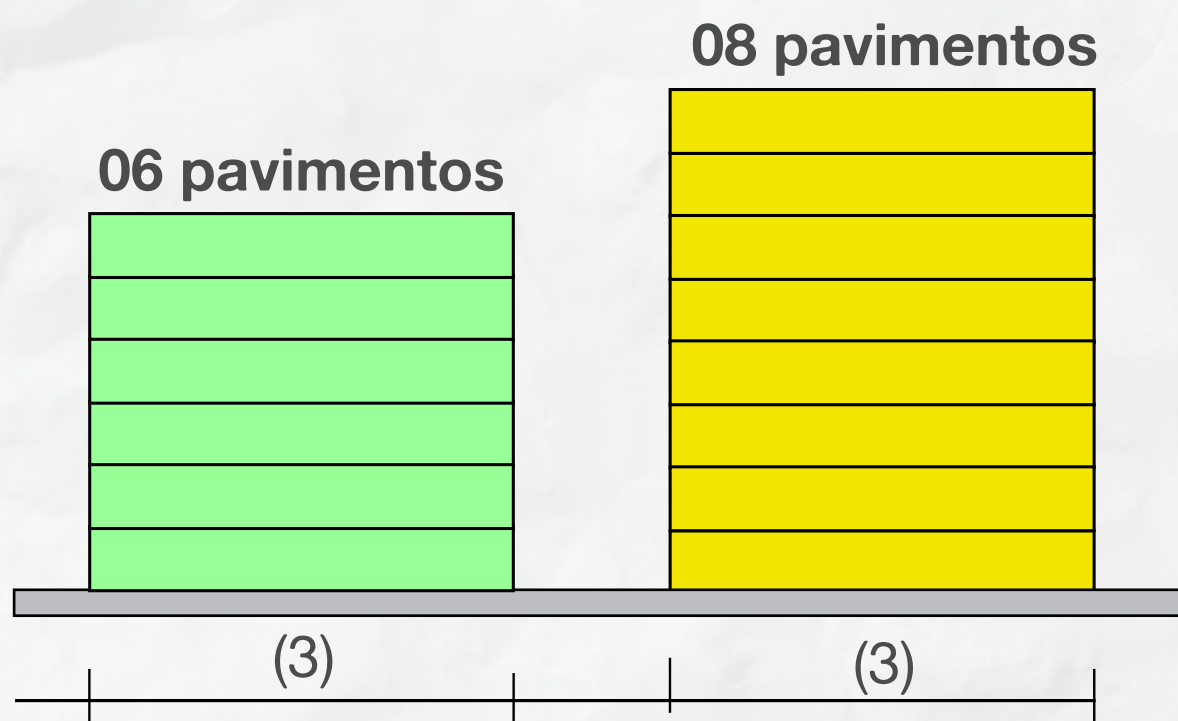
■ Obedecerá às normas de uso e ocupação do solo relativas à **Zona de Desenvolvimento Rural**, até que ocorra a **ampliação do perímetro urbano**.

**Zoneamento Vigente:**



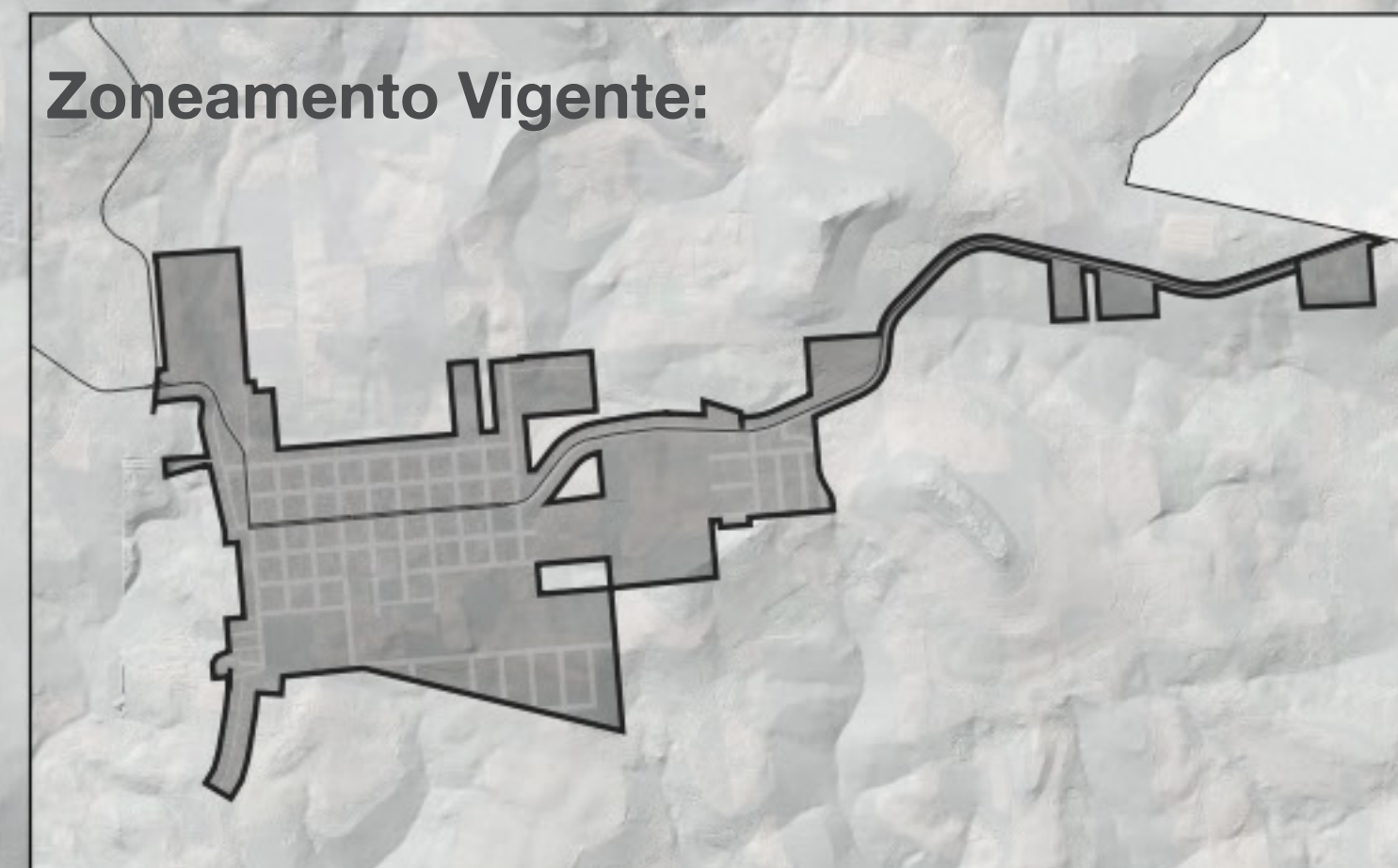
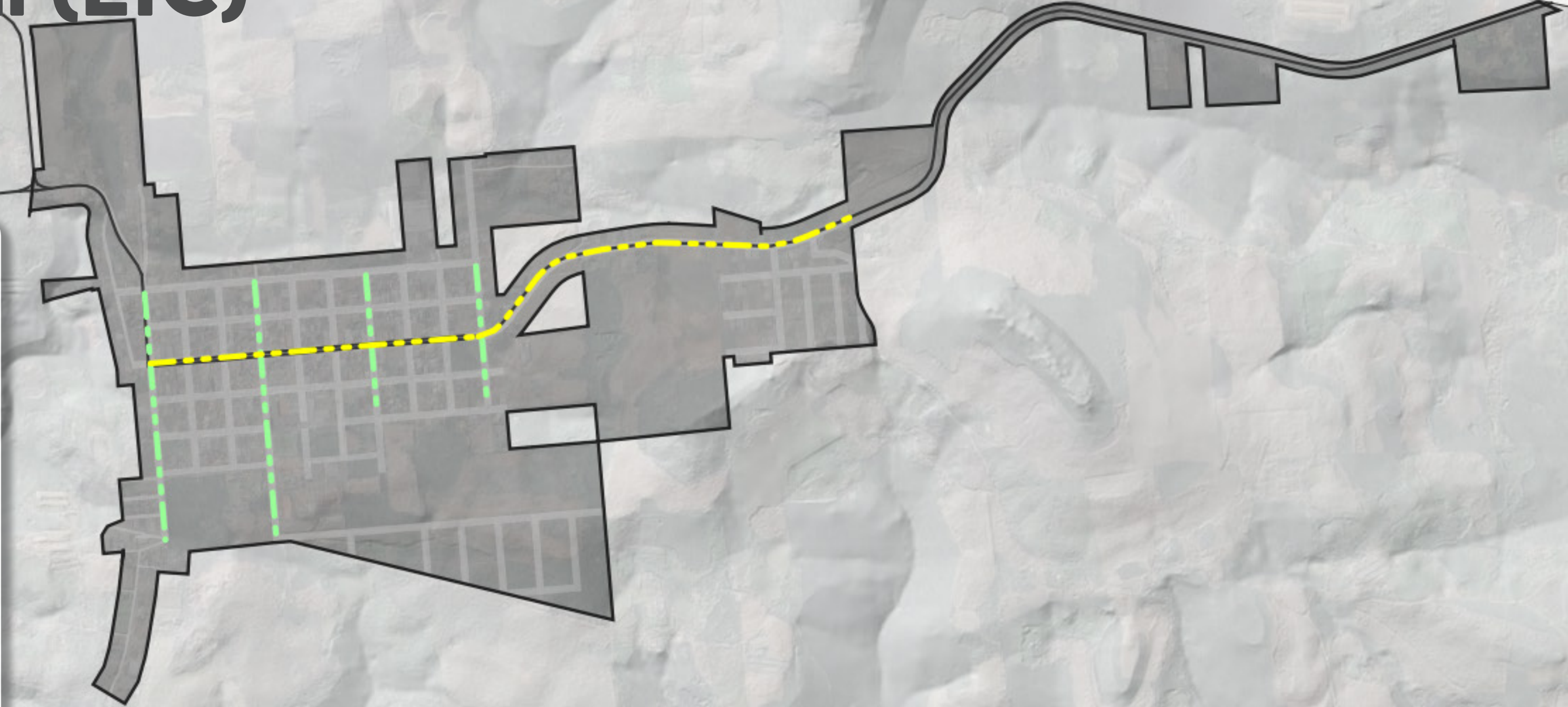
# Eixo de Comércio e Serviços de Bairros (ECSB)

## Eixo de Interesse Comercial (EIC)

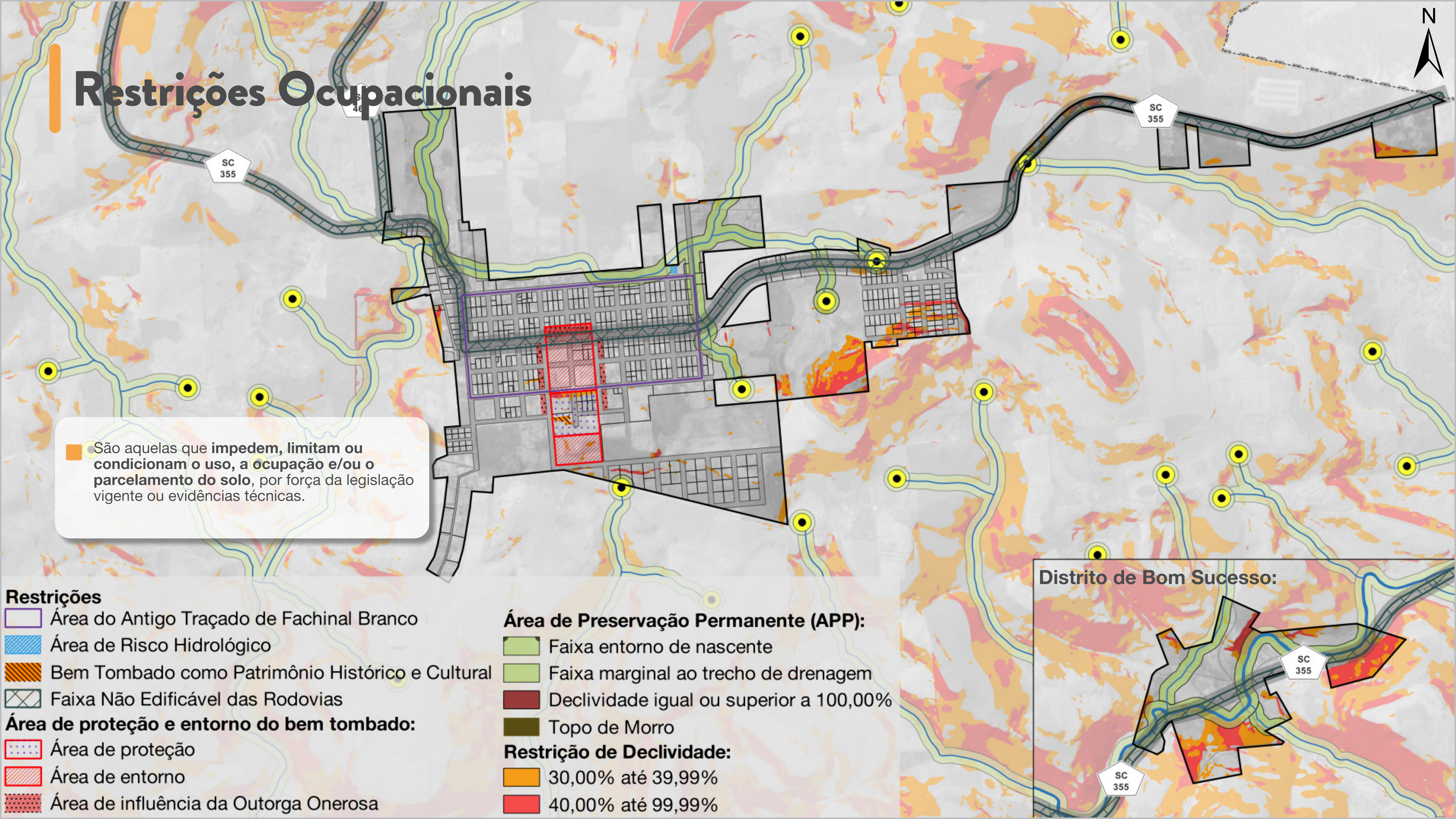


|                      |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Lote Mínimo:</b>  | (3)             | (3)             |
| <b>Recuo Mínimo:</b> | (3)             | (3)             |
| <b>Afastamentos:</b> | (3)             | (3)             |
| <b>T.O. máx.:</b>    | (3)             | (3)             |
| <b>C.A.:</b>         | (3)   (3)   4,2 | (3)   (3)   6,0 |
| <b>T.P. mín.:</b>    | (3)             | (3)             |

(3) Quando não for previsto um valor específico para o eixo, será adotado o parâmetro da zona incidente.



# Restrições Ocupacionais



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

## Restrições

- Área do Antigo Traçado de Fachinal Branco
- Área de Risco Hidrológico
- Bem Tombado como Patrimônio Histórico e Cultural
- Faixa Não Edificável das Rodovias

## Área de proteção e entorno do bem tombado:

- Área de proteção
- Área de entorno
- Área de influência da Outorga Onerosa

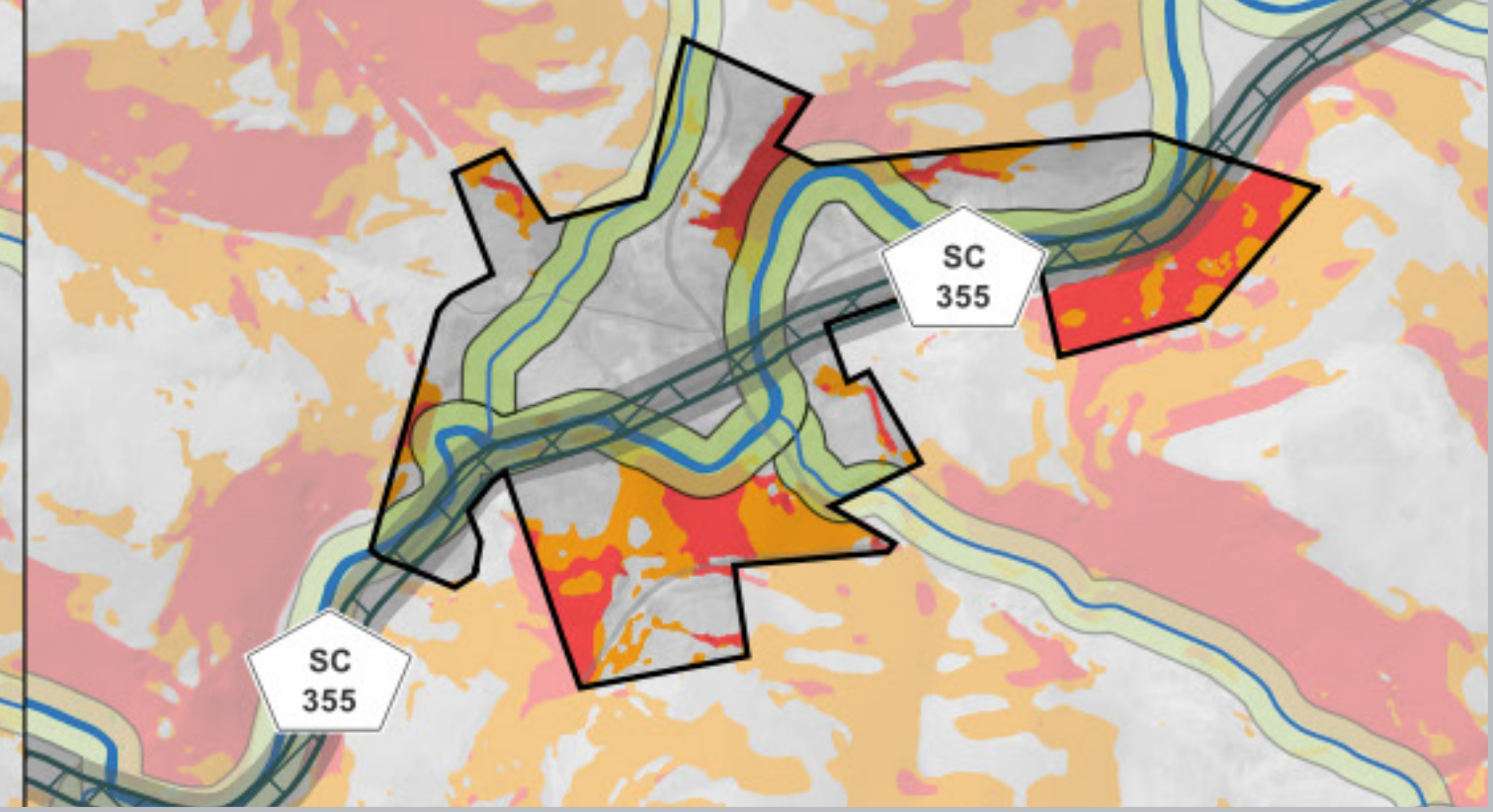
## Área de Preservação Permanente (APP):

- Faixa entorno de nascente
- Faixa marginal ao trecho de drenagem
- Declividade igual ou superior a 100,00%
- Topo de Morro

## Restrição de Declividade:

- 30,00% até 39,99%
- 40,00% até 99,99%

## Distrito de Bom Sucesso:



# Coeficiente de Aproveitamento (C.A.)

Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento:



Circulação de uso comum



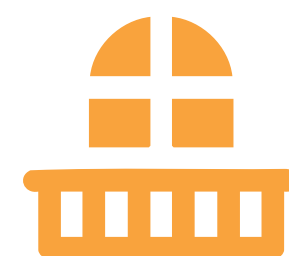
Estacionamentos e garagens no subsolo



Elementos decorativos



Sistemas comuns



Sacadas com até 3m<sup>2</sup> por unidade residencial



Mezaninos



Projeções de cobertura com até 3m em balanço

# Taxa de Ocupação (T.O.)

Não serão computados no cálculo de taxa de ocupação:



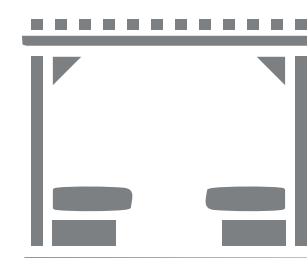
Sacadas



Beirais com até 1,20m



Marquises



Pergolados



Áreas sem cobertura no terreno



Subsolos

# Taxa de Permeabilidade (T.P.)

Serão consideradas áreas **impermeáveis**:



Áreas com  
cobertura



Áreas  
pavimentadas



Piscinas



Quadras  
esportivas

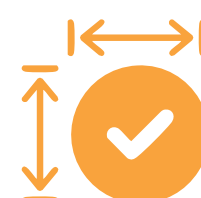
Nas áreas pavimentadas com **materiais** classificados como **drenante ou permeáveis**, deverá ser considerada **50% da metragem quadrada**.

# Classificação do Uso do Solo

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



Permitido



Permitido com  
restrições de  
porte



Permissível



Proibido

| Código CNAE 2.0           |         |        |   |  | Classe de Zoneamento |      |      |      |      |      |     |   |
|---------------------------|---------|--------|---|--|----------------------|------|------|------|------|------|-----|---|
| Seção                     | Divisão | Grupo  | Classe  | Denominação  | ZIR1                 | ZIR2 | ZIR3 | ZEIS | ZII1 | ZII2 | ZDR |   |
|                           |         |        | <b>Pecuária</b>   |  |                      |      |      |      |      |      |     |   |
|                           |         | 01.5   | 0151(2)   | Criação de bovinos                                 |                      |      |      |      |      |      | P   |   |
|                           |         |        | 0152-1  | Criação de outros animais de grande porte          |                      |      |      |      |      |      |     | P |
|                           |         |        | 0153-9  | Criação de caprinos e ovinos                       |                      |      |      |      |      |      |     | P |
|                           |         |        | 0154-7  | Criação de suínos                                  |                      |      |      |      |      |      |     | P |
|                           |         |        | 0155-5  | Criação de aves                                    |                      |      |      |      |      |      |     | P |
|                           |         |        | 0159-8  | Criação de animais não especificados anteriormente |                      |      |      |      |      |      |     | P |
|                           |         | 01.6   | <b>Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós-colheita</b> |  |                      |      |      |      |      |      |     |   |
|                           |         |        | 0161-0  | Atividades de apoio à agricultura                  |                      | (2)  | (2)  |      | P    | (4)  | P   |   |
|                           |         |        | 0162-8  | Atividades de apoio à pecuária                     |                      | (2)  | (2)  |      | P    | (4)  | P   |   |
|                           |         | 01.7   | <b>Caça e serviços relacionados</b>   |  |                      |      |      |      |      |      |     |   |
|                           |         |        | 0163-6  | Atividades de pós-colheita                         |                      | (2)  | (2)  |      | P    | (4)  | P   |   |
|                           |         | 0170-9 | Caça e serviços relacionados  |  |                      |      |      |      |      |      | P   |   |
| <b>PRODUÇÃO FLORESTAL</b> |         |        |   |  |                      |      |      |      |      |      |     |   |

# Incentivo ao Uso Misto

## Requisitos mínimos para aplicar o incentivo:



Uso não residencial no térreo



50% da fachada visualmente permeável



Acesso ao logradouro a cada 10m de testada



Não ser vedada com barreiras na testada



Priorizar o acesso do pedestre



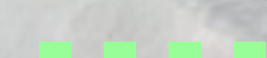
Uso misto

=



coeficiente de aproveitamento básico



-  ZIR1
-  EIC
-  ECSB

# Incentivo à Tecnologia Sustentável



Tecnologia sustentável =

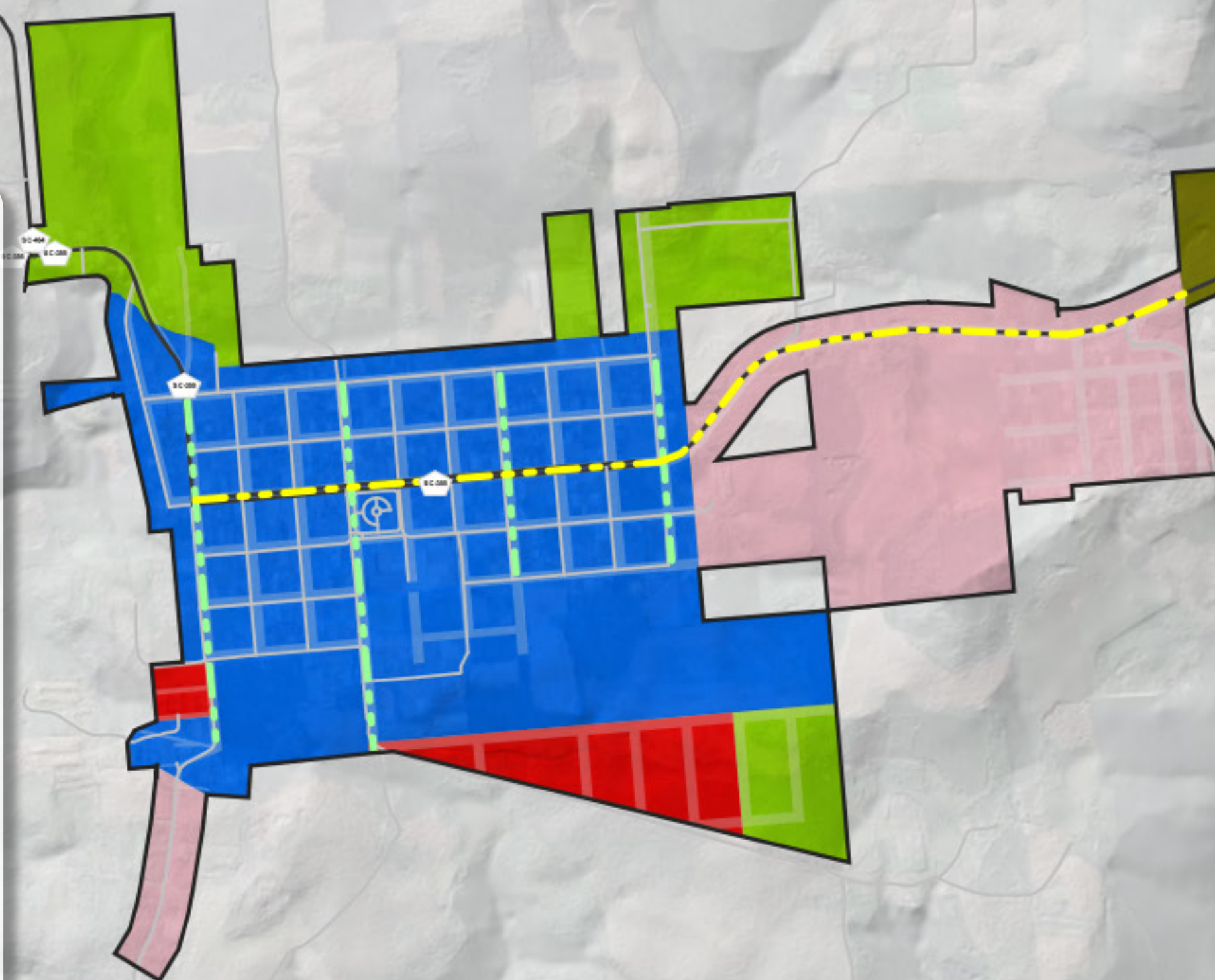
**+0,3**

coeficiente de aproveitamento básico

ZIR1  
ZIR2  
ZIR3

ZEIS  
ZII1  
ZII2

EIC  
ECSB



Distrito de Bom Sucesso:



# Estudo de Impacto de Vizinhança

Será exigido para:



**Licenciamento de construção;**



**Licenciamento de ampliação de atividades consolidadas; e**



**Renovação de Alvará de Localização e Funcionamento de atividades em que ocorra a **ampliação da área útil** da atividade.**



# Disposições Finais e Transitórias



Ficam mantidos os atos administrativos expedidos em conformidade com a legislação anterior e aqueles cujo requerimento tenha sido protocolado até a data de publicação desta lei.



**Revisão**

# **PARCELAMENTO DO SOLO**

**Lei Complementar nº 032/2012**

# Tipos de Loteamento



Loteamentos  
Convencionais



Loteamentos de  
Interesse Social



Loteamentos  
Industriais

# Loteamento Convencional



Infraestrutura básica:



Doação de áreas de uso público:



- ZIR1
- ZIR2
- ZIR3

Distrito de Bom Sucesso:



# Loteamento de Interesse Social



Infraestrutura básica:



35%



Doação de áreas  
de uso público:



8%

Áreas  
verdes




Sistema  
viário



8%

Áreas  
comunitárias

 ZEIS

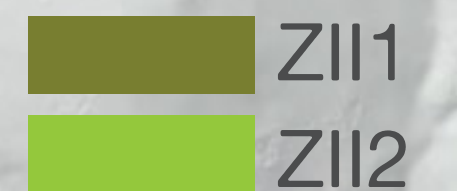
# Loteamento Industrial

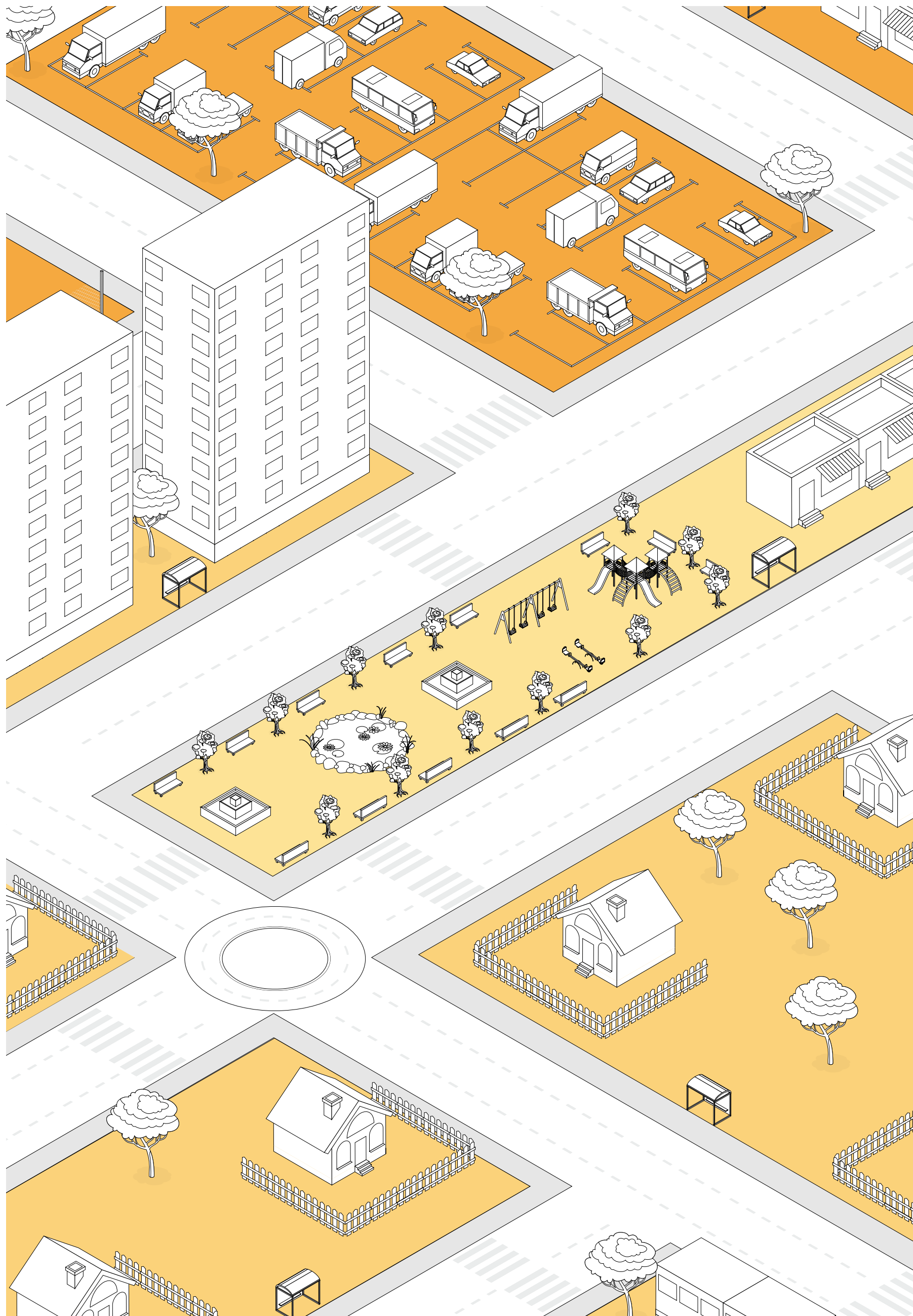
Dependerá da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

## Infraestrutura básica:



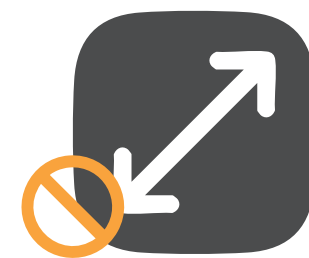
## Doação de áreas de uso público:





# Condomínios Horizontais

É vedado ao condomínio horizontal:



Área superior a 100.000m<sup>2</sup>



Obstruir o sistema viário



Unidade autônoma com área inferior a zona incidente



Parcelar em nº de frações ideais superiores ao aprovado



Doação de áreas públicas:



8% Áreas verdes



8 Áreas comunitárias



Sistema Viário

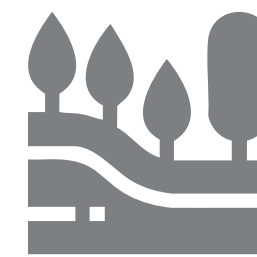
Exceto para condomínios com até 20 unidades autônomas.

# Sistema Viário

As vias de circulação deverão atender aos seguintes requisitos:



Articular-se  
com as vias  
adjacentes



Harmonizar-se  
com a topografia



Incorporar  
as diretrizes  
indicadas



Dar continuidade  
no traçado viário

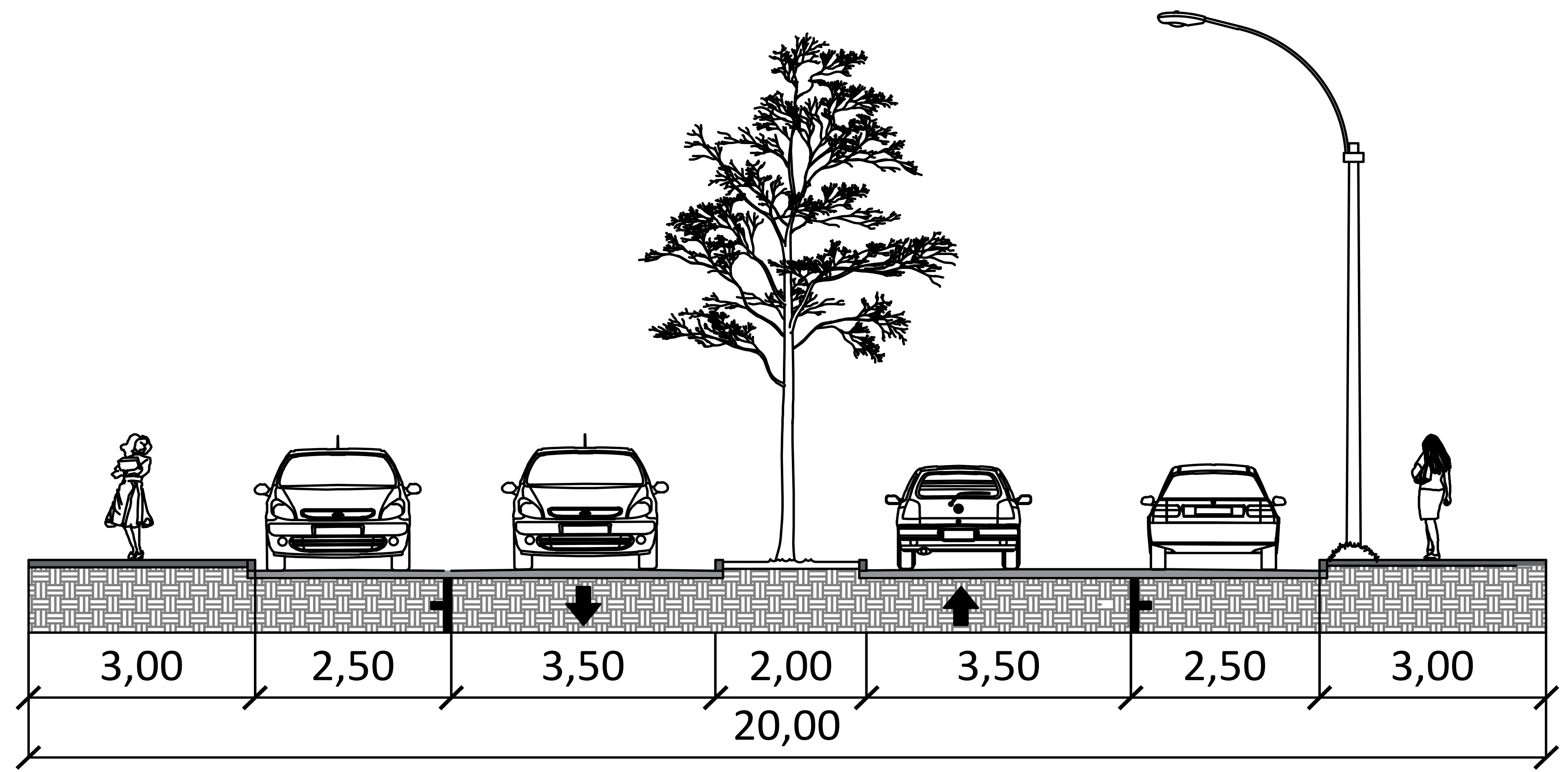


Conformidade  
às normativas  
vigentes

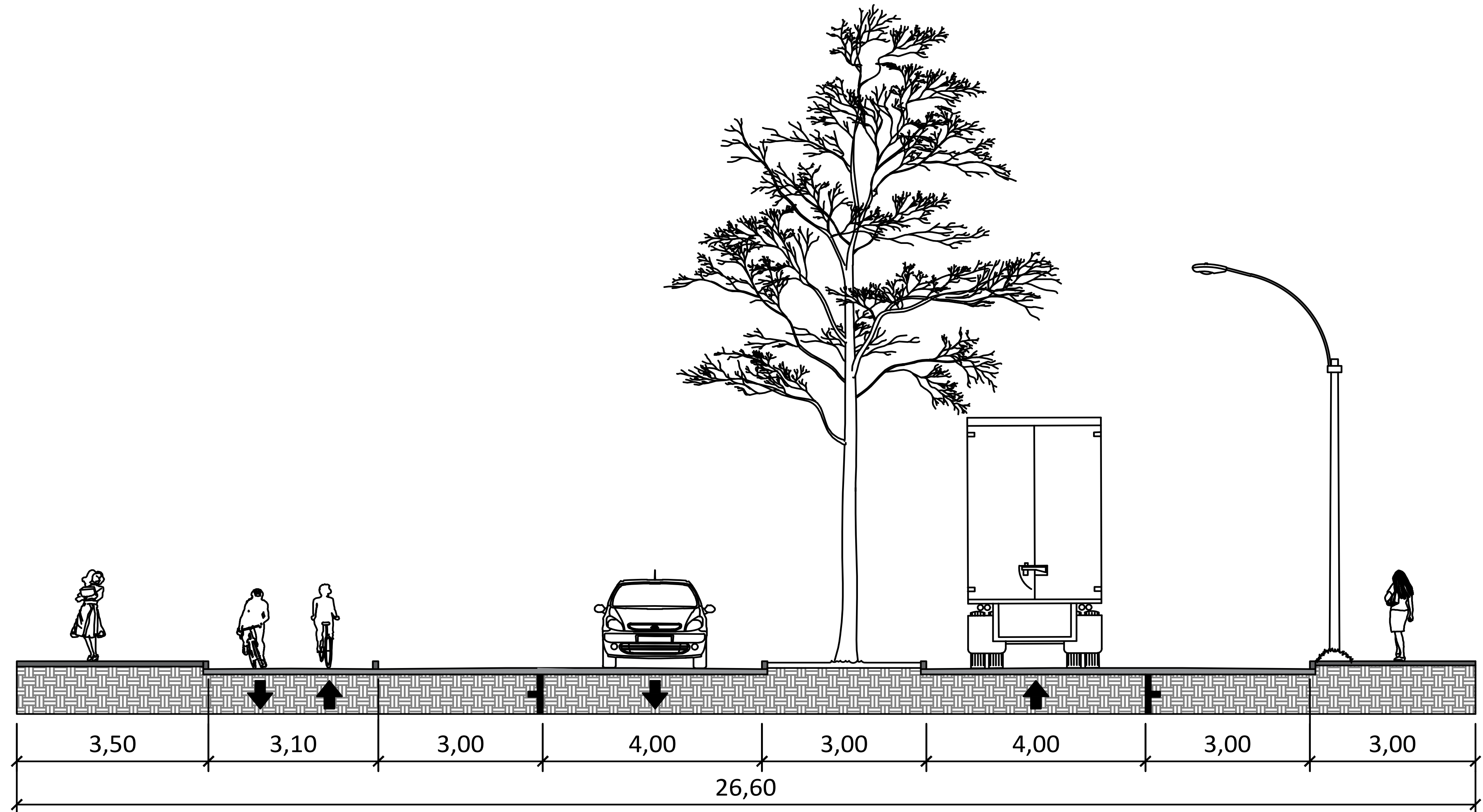


Em novos loteamentos deverão ser previstos pontos de **embarque** e **desembarque**, com a respectiva sinalização viária.

# Via local e coletora



# Via arterial



# Quadras e lotes

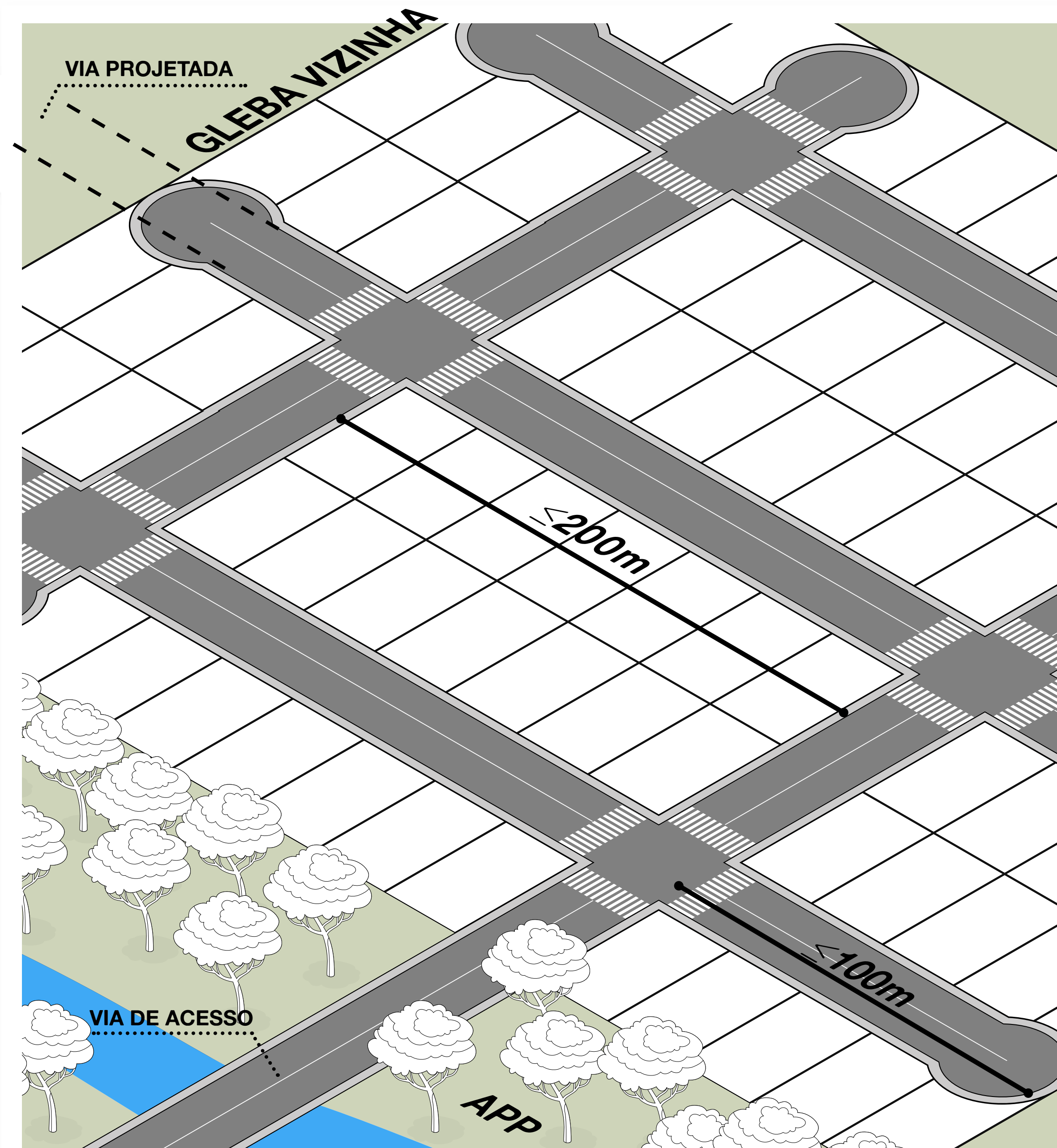
Tamanho máximo de quadras:

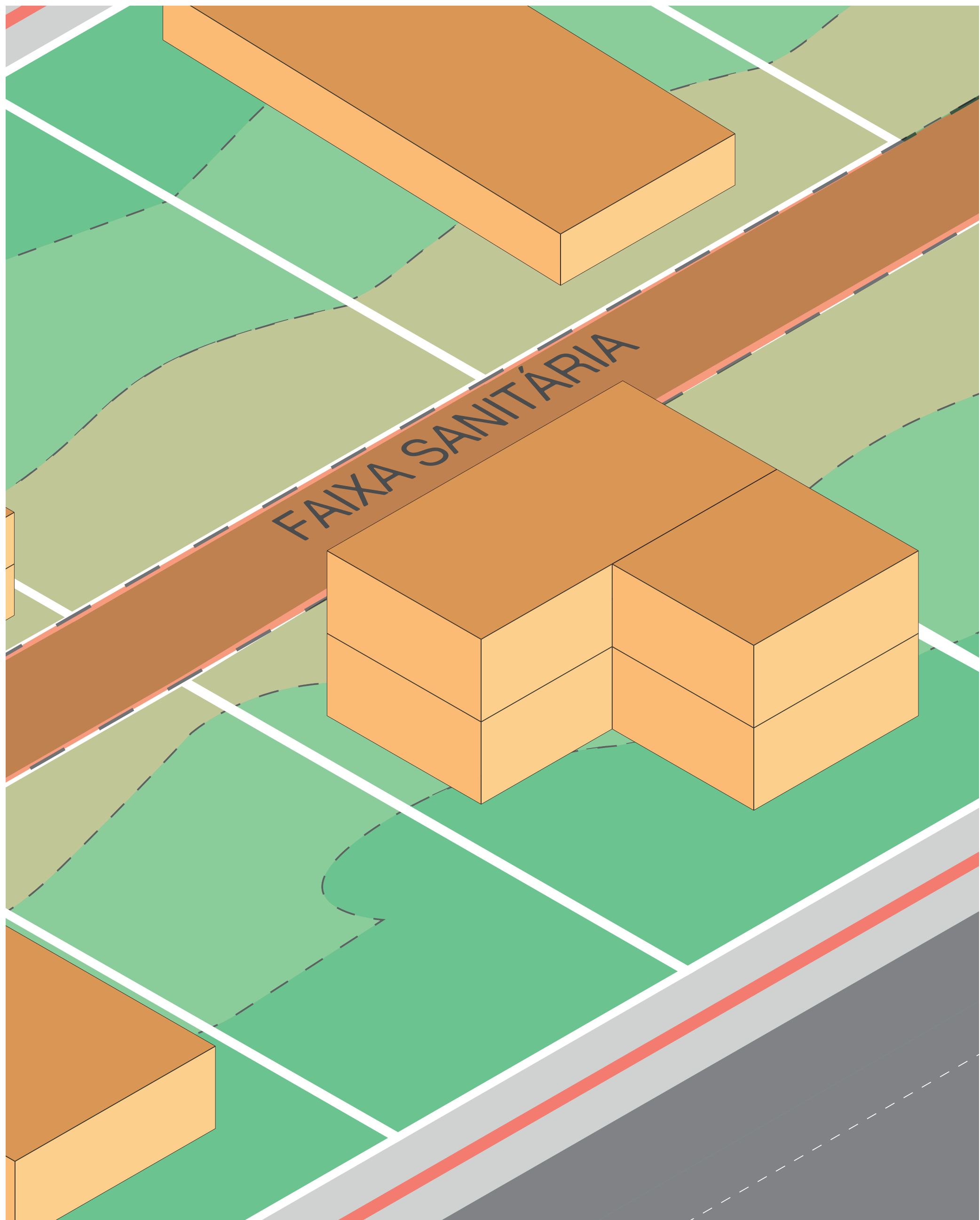
200  
metros

## Praças de retorno



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





# Faixa Sanitária

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



● No fundo de lote

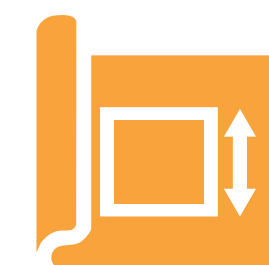


● No fundo de vale

A faixa sanitária deve:



Ter acesso pela via pública



Ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo



Ter largura mínima de 5m

# Prazos para o licenciamento urbanístico e execução

  
Consulta prévia

Resposta:



**30**  
dias

Validade:



**180**  
dias

  
Anteprojeto

Análise  
e aprovação:



**60**  
dias

Validade:



**90**  
dias

  
Projeto Executivo

Análise a  
aprovação:



**90**  
dias

  
Execução das  
obras

Execução:



**2 + 1**  
anos



# Disposições Finais e Transitórias



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



# **PARTICIPAÇÃO POPULAR**

# Audiência Pública

## Plano Diretor



### Contato:

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



### Prazo:

27/04/2026



### Pauta:

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



### Tempo de Fala:

02 minutos



Acesse os  
materiais da  
Revisão do Plano  
Diretor



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

