

Data da reunião: 30/05/2025

Hora início: 9h20

Hora fim: 10h58

Local: Prefeitura de Iomerê

Assuntos: Lei de Uso e Ocupação do Solo

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor e Conselho de Desenvolvimento Municipal

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (9 participações)

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 maio do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura de
2 Iomerê, realizou-se a reunião técnica, iniciada às nove horas e vinte minutos, entre a Equipe de
3 Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, membros da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, para tratar da
5 Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião apresentando a si
6 mesma e o senhor Lucca D.S.. Fez a leitura do cronograma e das regras gerais da reunião, informou que
7 estaria sendo apresentado a proposta da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e convidou o senhor
8 Alcindo P. para fazer a abertura da reunião. O senhor Alcindo P. cumprimentou os presentes, informou
9 que uma parte da Revisão do Plano Diretor estaria tramitando na Câmara de Vereadores e que seria dado
10 seguimento nas demais minutas de lei para não comprometer os prazos e declarou aberta a reunião. A
11 senhora Joselaine T. apresentou a Metodologia de Revisão do Plano Diretor, bem como, as etapas
12 seguidas pelo município, sendo que as Minutas de Lei do Plano Diretor, do Código de Obras e do Código
13 de Posturas já foram apresentadas e aprovadas em Audiência Pública, encaminhadas ao Poder Executivo
14 para que fossem encaminhadas ao Poder Legislativo. Informou ainda, que estariam sendo trabalhadas as
15 Minutas de Lei de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo, e informou que a Equipe de
16 Planejamento de Cidades do CINCATARINA não participa das votações, apenas faz a elaboração dos
17 materiais, mas a deliberação dos materiais seria da Comissão e do Conselho. O senhor Lucca D.S. iniciou
18 a apresentação da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo explanando sobre as Disposições
19 Preliminares, os Objetivos, as Definições e as Disposições Gerais e explicou a forma como foram divididos
20 os Zoneamentos do município. A senhora Joselaine T. apresentou os Zoneamentos propostos, iniciando
21 pelo Cartograma de Zoneamento da Sede, onde foram propostos os seguintes Zoneamentos: Zona de
22 Interesse Residencial Um, Zona Especial de Interesse Social. A senhora Kelli S.S. questionou se as áreas de
23 interesse social poderiam ser modificadas. A senhora Joselaine T. respondeu que sim, que as áreas
24 poderiam ser alteradas, mas deveriam seguir a proporcionalidade. Informou que as áreas de interesse
25 social foram delimitadas no Prognóstico, e que o ideal seria não modificar, mas que poderia. A senhora
26 Kelli S.S. questionou quais áreas de interesse social já eram existentes no município. A senhora Joselaine
27 T. apresentou no Cartograma. A senhora Joselaine T. retomou a apresentação do Cartograma de
28 Zoneamento da Sede. Apresentou a Zona de Interesse Industrial Um. O senhor Flávio A.O. questionou se
29 os proprietários dos lotes da Zona de Interesse Industrial Um quando optarem por projetar um
30 loteamento, poderiam alterar o Zoneamento ou deveriam seguir os parâmetros urbanísticos da Zona
31 Industrial Um. A senhora Joselaine T. respondeu que deveriam ser seguidos os parâmetros urbanísticos
32 para o Zoneamento Industrial Um. O senhor Flávio A.O. questionou a medida dos lotes da Zona de
33 Interesse Industrial Um. O senhor Lucca D.S. respondeu que estaria sendo proposto a área de um mil e
34 oitocentos metros quadrados. O senhor Flavio A.O. destacou para os demais membros que depois de

35 aprovado a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, não poderiam mais ser projetados lotes com área
36 inferior a área mínima estabelecida. A senhora Joselaine T. explicou que as áreas hachuradas no
37 Cartograma não faziam parte do perímetro urbano, sendo a Zona de Interesse de Expansão de
38 Desenvolvimento Econômico Um e a Zona de Interesse de Expansão e Desenvolvimento Econômico Dois
39 e explanou que essas áreas deveriam seguir os parâmetros rurais estabelecidos pelo Instituto Nacional de
40 Colonização Rural. O senhor Gean C.M. questionou quando fosse aprovado um projeto de ampliação do
41 perímetro urbano, quais parâmetros urbanísticos seriam estabelecidos para essas áreas. A senhora
42 Joselaine T. respondeu que seguiria os parâmetros urbanísticos da Zona de Interesse Industrial Um. A
43 senhora Jucilene C.R. comentou que esse assunto deveria ser discutido, pois poderia existir um interesse
44 de projeto de loteamento residencial para a área. A senhora Joselaine T. frisou que o Macrozoneamento
45 apresentado foi aprovado durante o Prognóstico, por isso, deveria se manter a coerência com as novas
46 propostas. Apresentou a Zona de Interesse de Expansão de Desenvolvimento Econômico Dois. O senhor
47 Flavio A.O. questionou se a área poderia ser classificada como residencial e industrial. A senhora Joselaine
48 T. respondeu que sim e que as indústrias a serem instaladas nessas áreas, deveriam ser de baixo impacto.
49 Apresentou o Cartograma de Zoneamento do Distrito Bom Sucesso, onde foram propostas as Zona de
50 Interesse Residencial Dois e a Zona de Interesse de Expansão de Desenvolvimento Econômico Um. O
51 senhor Lucca D.S. destacou que a Minuta de Lei do Plano Diretor estava em processo de aprovação na
52 Câmara de Vereadores e que já havia sido aprovado as Macrozonas de Expansão apresentadas, e por isso,
53 não poderiam ser alteradas. O senhor Gean C.M. questionou qual foi a Macrozona de Interesse
54 Residencial proposta. A senhora Joselaine T. apresentou no cartograma. O senhor Gean C.M. comentou
55 que o município poderia ter se equivocado durante a proposta dos Macrozoneamentos. A senhora
56 Joselaine T. destacou que nas propostas de Macrozoneamentos foram trabalhadas as grandes áreas do
57 território, verificando quais usos seriam mais interessantes para a grande área. O senhor Gean C.M.
58 questionou se na Zona de Interesse de Expansão de Desenvolvimento Econômico Dois poderiam ser
59 projetados uso residencial também. A senhora Joselaine T. respondeu que o uso prioritário seria
60 industrial. A senhora Kelli S.S. questionou se poderiam ser alterados os Macrozoneamentos. A senhora
61 Joselaine T. respondeu que não, pois já havia sido aprovado na Minuta de Lei do Plano Diretor e o que
62 poderia ser visto seria a questão de usos dentro de cada zoneamento. O senhor Gean C.M. comentou que
63 acreditava que no prazo de dez anos, para a Revisão do Plano Diretor novamente, não haveria alterações
64 consideráveis. O senhor Gean C.M. questionou se os vereadores poderiam solicitar alterações no
65 Macrozoneamento, já que a Minuta de Lei do Plano Diretor estava em análise pelo Poder Legislativo. A
66 senhora Joselaine T. respondeu que sim, desde que fosse com embasamento técnico, através de uma
67 equipe técnica que deveria realizar o trabalho que já havia sido finalizado até o momento, caso contrário,
68 o Ministério Público poderia questionar o Processo de Revisão do Plano Diretor. O senhor Gean C.M.
69 questionou se para fazer a Revisão do Macrozoneamento, teria que fazer toda a Revisão do Plano Diretor.
70 O senhor Flavio A.O. respondeu que não. A senhora Kelli S.S. questionou se depois de aprovada a Minuta
71 de Lei do Plano Diretor, já poderia ser iniciado o processo de Revisão. A senhora Jucilene R.C. respondeu
72 que não, pois o material ainda não havia sido aprovado. O senhor Flávio A.O. esclareceu que as
73 Macrozonas já estavam consolidadas e que seriam trabalhadas com as definições de uso e parâmetros
74 para cada zoneamento. A senhora Kelli S.S. questionou como deveriam proceder se quisessem alterar. A
75 senhora Joselaine T. sugeriu que fosse elaborado a proposta para ser analisada posteriormente. O senhor
76 Gean C.M. questionou sobre os usos mistos. O senhor Flavio A.O. esclareceu que a Zona Residencial não
77 se limitada apenas para residências e que estaria sendo determinado quais usos poderiam ser construídos
78 em cada zoneamento, para usos não residenciais, seriam classificados de acordo com a Classificação
79 Nacional de Atividades Econômicas – CNAE. A senhora Joselaine T. comentou que estaria sendo
80 apresentado a Tabela de Usos, propondo quais usos são permitidos em cada zoneamento. O senhor Lucca
81 D.S. apresentou sobre os Eixos Estratégicos, explanou sobre as Restrições Ocupacionais, mostrando o

82 Cartograma de Restrições Ocupacionais. A senhora Joselaine T. destacou que as restrições foram
83 apresentadas de acordo com legislações federais. O senhor Jurandir C.N. questionou se as áreas com
84 restrições de declividades foram verificadas através de imagem aérea. A senhora Joselaine T. respondeu
85 que sim e que são utilizadas as bases de dados estaduais. O senhor Jurandir C.N. questionou se a imagem
86 utilizada seria do ano de dois mil e doze. O senhor Lucca D.S. respondeu que sim e que a legislação
87 estabelece que caso houvesse incoerência entre a imagem e a realidade do município, o proprietário do
88 terreno poderia apresentar um laudo contestando. O senhor Jurandir C.N. comentou que verificando
89 atualmente as imagens estariam diferentes da realidade. O senhor Lucca D.S. solicitou que se caso o
90 município tivesse um cartograma atualizado, poderia estar encaminhando para fazer a atualização. A
91 senhora Joselaine T. comentou sobre a área de proteção cultural, a qual foi incorporada no Cartograma
92 de Restrições Ocupacionais, pois no Prognóstico havia sido traçado tal área, porém, como a área de
93 proteção cultural estaria tramitando na Câmara de Vereadores, seria aguardada a deliberação pela
94 Câmara de Vereadores. A senhora Jucilene C.R. questionou se caso a decisão final da Câmara de
95 Vereadores fosse contrária a área delimitada no Cartograma de Restrições Ocupacionais, poderia ser
96 realizada a alteração. A senhora Joselaine T. respondeu que sim, que seria modificada. Apresentou as
97 demais áreas de restrições ocupacionais na Sede e no Distrito de Bom Sucesso. Explanou sobre as
98 restrições ocupacionais da delimitação da Área do Antigo Fachinal Branco, referente ao traçado original
99 do município. A senhora Jucilene C.R. questionou se as chácaras estariam inclusas nessa área. O senhor
100 Jurandir C.N. respondeu que não e solicitou para incluir as chácaras nessa área de restrição ocupacional.
101 A senhora Joselaine T. esclareceu sobre a proposta de restrição ocupacional que a Comissão poderia
102 analisar e lembrou que as restrições ocupacionais se sobrepõem ao Zoneamento. A senhora Jucilene
103 C.R. questionou sobre o que poderia e o que não poderia ser feito na área de restrição ocupacional. A
104 senhora Joselaine T. respondeu que as áreas deveriam seguir o que já seria vigente. A senhora Jucilene
105 C.R. questionou se caso as chácaras forem inclusas na área de restrição ocupacional, o proprietário das
106 chácaras poderia abrir uma rua para seguir o alinhamento da rua já existente e dividir as chácaras em
107 quadras e lotes. A senhora Joselaine T. esclareceu que sim, seguindo o modelo existente das outras
108 quadras e que isso poderia estar descrito na Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Flavio
109 A.O, destacou que o modelo padrão de quadras na área do Fachinal Branco, estariam com medidas
110 diferentes do que estaria estabelecido na legislação municipal, frisou que essa questão deveria ser
111 analisada e discutida. A senhora Joselaine T. apresentou a Tabela de Parâmetros Urbanísticos, destacou
112 que os textos tachados em vermelho seriam os parâmetros vigentes no município e que a Equipe de
113 Planejamento de Cidades do CINCATARINA sugeriu revogar, e em azul são os textos sugeridos para
114 adicionar. Lembrou que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA não vota e quem decide
115 é a Comissão. Destacou que os afastamentos laterais não poderiam ser menores que dois metros. O
116 senhor Flavio A.O. questionou se os afastamentos laterais e de fundos seguem a medida de dois metros
117 mesmo com paredes cegas. A senhora Joselaine T. respondeu que sim. Informou que para o Eixo de
118 Comércio e Serviço de Bairro, quando não estabelecido parâmetro, deveria seguir os parâmetros da zona
119 incidente e para as Zonas de Desenvolvimento Rural não havia parâmetros urbanísticos. O senhor Flavio
120 A.O. questionou se poderia ser estabelecido o recuo frontal para as áreas rurais, devido as estradas rurais
121 e sugeriu que fosse estabelecido uma medida para recuos frontais a partir do eixo da via e recuos laterais
122 para as áreas rurais, para facilitar uma possível futura criação de Lei de Estrada Rural. A senhora Joselaine
123 T. sugeriu que seja discutido entre a Comissão e Conselho. O senhor Lucca D.S. apresentou a redação em
124 relação aos parâmetros urbanísticos. A senhora Joselaine T. explanou sobre a Classificação dos Usos do
125 Solo, apresentou a Tabela de Uso do Solo, a classificação por zoneamentos, os usos permitidos,
126 permissíveis e proibidos. Destacou que a Tabela de Uso do Solo integra a Minuta de Lei de Uso e Ocupação
127 do Solo, porém, seria regulamentada através de Decreto, para que o município possa alterar caso fosse
128 necessário. O senhor Lucca D.S. destacou sobre os usos com porte maior de um mil metros quadrados

129 que seriam permissíveis, porém, com a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Apresentou os
130 Incentivos Construtivos, sendo o Uso Misto e a Tecnologia Sustentável. O senhor Flavio A.O. questionou
131 se a disposição de placas solares nas edificações também se enquadraria como Incentivo Construtivo. A
132 senhora Joselaine T. respondeu que não e que os Incentivos Construtivos apresentados estariam de
133 acordo com a Minuta de Lei do Código de Edificações, onde só foram propostos os dois Incentivos
134 Construtivos apresentados. Apresentou os Instrumentos Urbanísticos, sendo o primeiro a Transferência
135 do Direito de Construir. O senhor Flavio A.O. questionou se precisaria ser transferido entre o mesmo
136 proprietário. A senhora Joselaine T. respondeu que não. O senhor Gean C.M. questionou se as áreas onde
137 serão aplicadas esse instrumento seriam definidas. A senhora Joselaine T. esclareceu que seriam as áreas
138 identificadas no Cartograma de Restrições Ocupacionais. O senhor Flavio A.O. questionou se a venda do
139 coeficiente de aproveitamento seria feita em dinheiro. A senhora Joselaine T. respondeu que sim. A
140 senhora Jucilene C.R. questionou se a venda deveria ser averbada. A senhora Joselaine T. esclareceu que
141 sim. Apresentou os demais Instrumentos Urbanísticos, sendo o Estudo de Impacto de Vizinhança, o Direito
142 de Preempção e a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Explanou sobre as Disposições Finais e
143 Transitórias. Sugeriu ao senhor Alcindo P. para que deixasse agendada a próxima reunião interna para
144 análise da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Kelli S.S. questionou se o prazo para a
145 Comissão e o Conselho trabalharem no material seria de quinze dias. A senhora Joselaine T. respondeu
146 que sim, e que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA estaria encaminhando o material
147 para o senhor Alcindo P. e que ele deveria estar encaminhando para os membros da Comissão e do
148 Conselho analisarem as propostas coletivamente. A senhora Kelli S.S. solicitou um prazo maior para
149 analisarem o documento, pois o município estaria empenhado em outras questões. A senhora Joselaine
150 T. explicou como deveria ser realizada a revisão do material, podendo ser descrita na própria Minuta de
151 Lei com texto de outra cor ou através de comentários. Ressaltou que em caso de dúvidas no decorrer da
152 análise dos materiais, o senhor Alcindo P. poderia estar encaminhando as dúvidas ou agendando uma
153 reunião com a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA para esclarecimento. A senhora Kelli
154 S.S. questionou se poderia ser agendada uma reunião on-line com a Equipe de Planejamento de Cidades
155 do CINCATARINA para esclarecimento de dúvidas, caso surgissem. A senhora Joselaine T. respondeu que
156 sim. O senhor Alcindo P. declarou encerrada a reunião às dez horas e cinquenta e oito minutos do mesmo
157 dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Enviar ao presidente da Comissão a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e seus anexos.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal:

1. Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e seus anexos e deliberar sobre essa.