

**Data da Reunião:** 22/10/2025

**Hora início:** 14h05

**Hora fim:** 16h35

**Local:** Sala de Reuniões da Prefeitura

**Assuntos:** Minuta de lei Uso e Ocupação do Solo

**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho de Desenvolvimento Urbano e Convidados de Iomerê

#### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (06 participações)

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

#### Notas da Reunião

1 Aos vinte e dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na  
2 Prefeitura Municipal, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas e cinco minutos, entre os  
3 membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –  
4 CINCATARINA, da Comissão de Desenvolvimento Urbano, do Conselho de Revisão do Plano Diretor e  
5 convidados, para tratar das contribuições enviadas pelo Comissão e pelo Conselho referente a minuta de  
6 lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião técnica, apresentou o cronograma  
7 a ser cumprido e convidou o senhor Alcindo P., presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da  
8 reunião. O senhor Alcindo P. destacou a importância da continuidade dos trabalhos de aprovação do  
9 Plano Diretor, reconhecendo a necessidade de ajustes durante o processo e enfatizando que este é o  
10 momento adequado para corrigir os pontos necessários e dar continuidade aos trabalhos. Com isso,  
11 declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T. apresentou a si mesma e os membros da Equipe Técnica  
12 de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Em seguida, apresentou a ordem, as regras gerais e  
13 informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata. A senhora Joselaine T. relatou que, em  
14 dezessete de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, foi apresentado o macrozoneamento, parte  
15 integrante da Lei do Plano Diretor já sancionada. Informaram que, após os apontamentos feitos na  
16 reunião, a Comissão e o Conselho decidiram alterar o macrozoneamento, solicitando ao CINCATARINA os  
17 ajustes no cartograma, que foram realizados conforme definido. O senhor Lucca D. S. informou que,  
18 conforme solicitado, foram realizadas alterações no macrozoneamento na região de Bom Sucesso, com a  
19 retirada da Macrozona de Desenvolvimento Econômico nas áreas periféricas próximas ao perímetro  
20 urbano e a inclusão de trechos indicados na reunião anterior. A senhora Joselaine T. comunicou que essa  
21 macrozona passou a se denominar Macrozona de Interesse de Expansão Urbana, conforme acordado na  
22 reunião do dia dezessete de setembro, com ajustes no cartograma e em artigos da lei já sancionada,  
23 incluindo adequação de objetivos, mudança de nomenclatura e inserção da exigência de observância ao  
24 art. 42-B do Estatuto da Cidade quando houver ampliação do perímetro urbano. Além disso, comunicaram  
25 que os documentos alterados serão encaminhados ao secretário Alcindo P. para os trâmites jurídicos  
26 internos, incluindo a realização de nova audiência pública. Posteriormente, a senhora Joselaine T. explicou  
27 que a definição do zoneamento pertencente às áreas de expansão urbana, ocorrerá somente quando  
28 houver ampliação do perímetro urbano. Dando continuidade a reunião, explanou-se que devido as  
29 dificuldades encontradas na consolidação das contribuições realizadas pela Comissão e pelo Conselho,  
30 definiu-se que a sua análise ocorreria de forma direta, artigo por artigo, com abertura simultânea do  
31 cartograma para realização dos ajustes e esclarecimentos necessários. Ainda, ressaltaram que a minuta  
32 da Lei de Uso e Ocupação do Solo contempla anexos que detalham critérios, parâmetros e  
33 responsabilidades e abrange todo o território municipal, incluindo áreas urbanas e rurais, tendo como

34 objetivo estabelecer critérios para a ocupação e utilização do solo, respeitando condicionantes  
35 ambientais, paisagísticas, naturais e culturais, assegurar a função social da cidade e da propriedade,  
36 controlar densidades demográficas e compatibilizar o desenvolvimento com as atividades econômicas.  
37 Com relação a ampliação do perímetro urbano, a senhora Joselaine T. expôs que o município pode  
38 promover ampliações em áreas pré-estabelecidas ou não, desde que observadas as normas legais  
39 aplicáveis. Foi ressaltada a necessidade de atendimento aos requisitos da legislação federal pertinente,  
40 aos dispositivos do Estatuto da Cidade, à prévia audiência do INCRA, à garantia da participação popular  
41 por meio de audiência pública, bem como à instituição da ampliação por legislação específica,  
42 acompanhada de cartograma georreferenciado e memorial descritivo. Durante o debate, foram  
43 levantados questionamentos sobre a obrigatoriedade de criação de novo bairro a cada ampliação do  
44 perímetro urbano. A equipe técnica do CINCATARINA esclareceu que é necessário “designar” um bairro  
45 para a área ampliada, podendo ser um bairro já existente ou, se necessário, a criação de um novo, ficando  
46 essa definição a critério do município, conforme a realidade local e a necessidade de identificação da área.  
47 A senhora Joselaine T. continuou com esclarecimentos, abordando as restrições de uso e ocupação do  
48 solo, como as Áreas de Preservação Permanente (APPs), que prevalecem e se sobrepõem aos eixos e ao  
49 zoneamento, devendo ser observadas previamente à definição de qualquer edificação. Destacou ainda,  
50 que os eixos também prevalecem sobre o zoneamento e que os instrumentos urbanísticos e incentivos  
51 construtivos podem ser aplicados de forma conjunta, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos  
52 estabelecidos em lei. Seguidamente, a senhora Joselaine T. apresentou a seção da lei referente ao  
53 zonamento, informando que não houve modificações desde à última reunião. Reforçou que o município  
54 será dividido em zonas delimitadas por macrozonas, perímetro urbano e hidrografia e relevo, sendo  
55 possível o ajuste dos limites das zonas para melhoria de precisão, mediante anuência do Conselho de  
56 Desenvolvimento Municipal e parecer técnico. Ela explicou ainda, que em terrenos de até dois hectares  
57 com incidência de mais de uma zona, aplicam-se os parâmetros da zona predominante, e, em áreas  
58 superiores a dois hectares, a definição do zonamento dependerá de deliberação do Conselho e parecer  
59 técnico municipal. Na sequência, a senhora Joselaine T. apresentou o cartograma do zonamento  
60 municipal e do Distrito de Bom Sucesso, com a identificação das zonas conforme acordado na reunião  
61 anterior, tendo os participantes manifestado concordância com o zonamento apresentado. A senhora  
62 Joselaine T. mostrou e discutiu com os participantes os eixos urbanos, destacando-se o eixo de comércio  
63 e serviços de bairro e o eixo de interesse comercial, com parâmetros urbanísticos diferenciados para  
64 incentivo ao uso misto, conforme ajustes realizados no cartograma. Após debate, a equipe técnica  
65 recomendou a manutenção dos eixos para estímulo às centralidades e ao adensamento qualificado,  
66 ficando o detalhamento dos parâmetros para análise posterior. Sucessivamente, foram exibidos os  
67 objetivos e as características das zonas propostas, bem como os critérios de controle de densidade e  
68 impactos. Além disso, as áreas com restrições ocupacionais, que compreendem locais com limitações  
69 legais ou técnicas ao uso do solo, foram apresentadas em cartograma. Essa representação indica os locais  
70 que apresentam restrições de declividade, áreas de preservação permanente, risco hidrológico, faixa não  
71 edificável, bens tombados e áreas de interesse cultural. O senhor Lucca D. S. esclareceu que o cartograma  
72 foi elaborado pela equipe técnica do CINCATARINA com base em dados e que possui caráter orientativo,  
73 mas pode ser atualizado sempre que identificadas novas restrições ou a descaracterização das existentes.  
74 Durante os esclarecimentos, foi informado aos participantes que as restrições representadas podem ser  
75 objeto de contestação, desde que atendidos os critérios legais, mediante requerimento formal,  
76 levantamento georreferenciado e laudo técnico, os quais integrarão o processo de licenciamento. A  
77 senhora Joselaine T. comunicou que as áreas de preservação permanente obedecem às disposições do  
78 Código Florestal, inclusive quanto às possibilidades e limites de legislação municipal, considerando a atual

79 insegurança jurídica sobre o tema. Foram esclarecidas as diretrizes aplicáveis às áreas de risco hidrológico  
80 e às áreas com restrição de declividade, destacando que tais áreas são mapeadas por órgãos oficiais e que  
81 nelas somente serão permitidas intervenções mediante adoção de medidas técnicas de mitigação,  
82 apresentação de laudo técnico, responsabilidade profissional e anuência da Defesa Civil, conforme o caso.  
83 O senhor Lucca D. S e a senhora Joselaine T. explicaram sobre os limites para construção e parcelamento  
84 do solo em áreas com declividade superior a 30%, conforme critérios técnicos estabelecidos. Na sequência  
85 a senhora Joselaine T. apresentou a área do antigo traçado do Faxinal Branco, cujo objetivo é a  
86 preservação do traçado viário e das quadras originais do núcleo fundacional do município. Durante o  
87 debate, os participantes manifestaram a necessidade de ajustes na redação, para permitir  
88 desmembramentos e remembramentos de lotes, desde que mantidas as dimensões das quadras e do  
89 traçado viário original, ficando encaminhada a revisão do dispositivo legal para adequação e eventual  
90 complementação na legislação de parcelamento do solo. Consecutivamente, a senhora Joselaine T.  
91 adentrou na temática do patrimônio histórico e cultural municipal, citando que o tombamento é um  
92 instrumento legal de proteção de bens de valor histórico e cultural, conforme o Decreto-Lei federal nº  
93 25/1937. Neste sentido, tem-se na cidade o prédio do Seminário, que é um bem tombado por legislação  
94 municipal específica, que no caso de eventuais intervenções, deverá observar a legislação de tombamento  
95 vigente. Também foi abordado o inventário do patrimônio histórico e cultural, que consiste na  
96 identificação de edificações com potencial interesse de preservação, as quais estão representadas em  
97 cartograma. A senhora Joselaine T. esclareceu que intervenções ou pedidos de demolição em imóveis  
98 inventariados dependem de parecer técnico e de manifestação dos Conselhos competentes, podendo  
99 resultar na preservação ou na liberação para intervenção, conforme a relevância histórica e cultural do  
100 bem. Por fim, ressaltou a necessidade da colaboração do município na validação, inclusão ou exclusão de  
101 edificações no inventário, ficando acordado que a apresentação detalhada dessas áreas ocorrerá em  
102 reunião futura, bem como reforçou a importância dessa preservação, informado a possibilidade de  
103 regulamentação específica e de incentivos aos proprietários para a preservação do patrimônio. Ainda, no  
104 âmbito do Plano Diretor, a preservação de bens do patrimônio histórico pode ser compensada por meio  
105 de instrumentos urbanísticos, como a transferência do potencial construtivo para outras áreas, sem  
106 necessidade de pagamento de outorga, beneficiando o proprietário e a coletividade. Na sequência, foram  
107 apresentadas as diretrizes relativas à faixa de domínio público e à faixa não edificável, as quais devem  
108 observar a legislação federal e estadual aplicável. Por fim, foi encaminhada a inclusão, na redação  
109 referente à alteração do perímetro urbano, da exigência de outorga de alteração de uso do solo, conforme  
110 instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor, para análise da comissão e do conselho. O senhor  
111 Lucca D. S. iniciou a fala sobre a análise dos parâmetros urbanísticos previstos na minuta de lei do Plano  
112 Diretor, abrangendo coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e afastamentos, gabarito  
113 máximo, lote mínimo e máximo, testada mínima e taxa de permeabilidade. Ficou deliberado que todas as  
114 construções e parcelamentos deverão respeitar integralmente os parâmetros definidos no Anexo IV, não  
115 sendo permitidas exceções que ultrapassem os limites mínimos e máximos estabelecidos. Quanto ao lote  
116 mínimo em terrenos de esquina, após discussão, a Comissão e o Conselho deliberaram pela retirada do  
117 acréscimo de 16%, mantendo-se o padrão vigente, a fim de evitar entraves ao desmembramento e  
118 conflitos com a morfologia das quadras do município. Também ficou definido que o lote máximo dentro  
119 do perímetro urbano será de dois hectares, conforme o módulo estabelecido pelo INCRA. Nas zonas  
120 residenciais, foi mantido o lote mínimo de quatrocentos metros quadrados nas Zonas de Interesse  
121 Residencial 1, 2 e 3, inclusive no Distrito de Bom Sucesso, optando-se por não diferenciar os parâmetros  
122 neste momento para evitar conflitos com a ocupação já consolidada. Em relação às Zonas Especiais de  
123 Interesse Social (ZEIS), após amplo debate, foi deliberado manter o lote mínimo de duzentos metros

124 quadrados, ficando acordado que a eventual redução para cento e oitenta metros quadrados, somente  
125 poderá ocorrer mediante lei ou projeto específico. Também ficou decidido manter as áreas de ZEIS já  
126 previstas, em atendimento ao Estatuto da Cidade e à necessidade de reserva de áreas para habitação de  
127 interesse social. Para as zonas industriais, ficaram mantidos os seguintes parâmetros: Zona de Interesse  
128 Industrial 1: lote mínimo de mil e oitocentos metros quadrados; Zona de Interesse Industrial 2: lote  
129 mínimo de seiscentos metros quadrados. Na área rural, o parcelamento permanece condicionado ao  
130 módulo rural. Quanto aos eixos urbanos, foi deliberado que os parâmetros urbanísticos aplicáveis  
131 seguirão o zoneamento da área onde o eixo estiver inserido, simplificando a aplicação da norma e  
132 evitando conflitos quando o eixo atravessar mais de uma zona. O senhor Lucca D. S. falou sobre o  
133 coeficiente de aproveitamento, com esclarecimento da fórmula de cálculo (área construída sobre a área  
134 do terreno) e definição das áreas não computáveis no índice, incluindo circulações comuns, garagens em  
135 subsolo, elementos decorativos, áreas técnicas, sacadas e varandas de até três metros quadrados por  
136 unidade, mezaninos conforme código de edificações e projeções de cobertura com até três metros em  
137 balanço. Ficou deliberada a adoção de coeficiente de aproveitamento mínimo em todas as zonas, com o  
138 objetivo de garantir o cumprimento da função social da propriedade e evitar a subutilização de lotes com  
139 infraestrutura urbana. Após debate, foi definido o coeficiente mínimo de 0,05 para todas as zonas,  
140 inclusive no Distrito de Bom Sucesso. Quanto ao coeficiente de aproveitamento básico, foi reafirmada a  
141 recomendação técnica do CINCATARINA de uniformização do coeficiente básico, garantindo igualdade de  
142 potencial construtivo entre as zonas. Contudo, a comissão e o conselho decidiram manter valores  
143 diferenciados, conforme proposta do município, ficando definido: Zona Residencial 1: coeficiente básico  
144 quatro; Zona Residencial 2: coeficiente básico dois; Demais zonas, incluindo Bom Sucesso: coeficiente  
145 básico um virgula cinco. Ficou mantido que o coeficiente máximo será acessado exclusivamente por meio  
146 dos instrumentos urbanísticos, como outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de  
147 construir e incentivos, incluindo uso misto e adoção de tecnologias sustentáveis, conforme previsto na  
148 minuta. Reforçou-se que o coeficiente de aproveitamento está relacionado à área construída total, não  
149 sendo necessariamente vinculado ao aumento do gabarito, o qual será analisado em item específico,  
150 respeitando a diretriz previamente apontada no diagnóstico participativo de limite máximo de oito  
151 pavimentos. A senhora Joselaine T. propôs que considerando a complexidade do tema, a baixa presença  
152 de participantes no momento da discussão e a relevância das decisões, ficou deliberado o adiamento da  
153 definição final sobre os coeficientes máximo e a relação com os incentivos urbanísticos, ficando o tema  
154 remarcado para nova reunião, com a sugestão de ajuste de horário para ampliar a participação. Ao final  
155 da reunião, foi esclarecido que os acréscimos de coeficiente de aproveitamento relacionados ao uso misto  
156 e a outros incentivos já estão previstos e descritos na minuta da lei, ficando registrado para consulta e  
157 aprofundamento na próxima discussão. Considerando que parte dos participantes já havia se retirado e  
158 que o tema do coeficiente básico e máximo demanda maior debate, ficou deliberado o agendamento de  
159 nova reunião para continuidade da análise a partir desse ponto. Após discussão de datas e horários, foi  
160 definida a realização da próxima reunião no dia vinte e nove (quarta-feira), às dezoito horas e trinta  
161 minutos, com a intenção de ampliar a participação. Não havendo manifestações adicionais, o senhor  
162 Alcindo, presidente da Comissão, declarou encerrada a reunião às dezesseis horas e trinta e cinco  
163 minutos.

**Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:**

1. Apresentação da minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo, no que tange aos coeficientes de aproveitamento, incentivos urbanísticos e inventário de edificações de interesse histórico e cultural;

2. **Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Urbano:**
1. Participação na próxima reunião técnica para análise da minuta referente a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

