

Data da Reunião: 29/10/2025

Hora início: 18h30

Hora fim: 21h

Local: Prefeitura de Iomerê

Assuntos: Minuta de 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 (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 nove 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 dezoito horas e trinta minutos, entre os
3 membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
4 CINCATARINA, da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal,
5 para tratar da minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião técnica,
6 apresentou as regras gerais da reunião e informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata.
7 Convidou o senhor Alcindo P., presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da reunião. O senhor
8 Alcindo P. agradeceu a presença, destacou que estavam empenhados no andamento dos trabalhos para
9 logo finalizarem a revisão do Plano Diretor e declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T. apresentou
10 a si mesma e os membros da Equipe de Planejamento de Cidades presente na reunião. Iniciou a leitura
11 da minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo, a partir do Capítulo Quatro, Dos Parâmetros Urbanísticos.
12 Na leitura ela explicou as disposições previstas para os parâmetros de: coeficiente de aproveitamento, taxa
13 de ocupação e gabarito máximo. Ainda, questionou a opinião da Comissão e do Conselho referente à
14 proposta de pé-direito máximo de cinco metros e quarenta centímetros. A senhora Paola V. respondeu
15 que o pé-direito mais comum avaliado no município seria de três metros. O senhor Gean C. M. ressaltou
16 que dificilmente chegaria algum projeto para avaliação que atendesse a esse pé-direito. Com isso, a
17 Comissão e o Conselho decidiram manter o valor proposto. O senhor Lucca D. S. apresentou alguns
18 exemplos de proporção entre o adensamento e o espaço público a ser considerado para atender as
19 demandas da população gerada a partir do adensamento. Assim como, exemplificou a aplicação do
20 instrumento urbanístico de outorga onerosa do direito de construir. A senhora Joselaine T. destacou que
21 a proposta para o coeficiente básico seria o valor de um e meio para que toda a população tivesse o
22 mesmo direito de potencial construtivo no seu lote. Explicou que existe o coeficiente de aproveitamento
23 máximo que poderia ser atingido através de instrumentos urbanísticos, como a outorga onerosa do direito
24 de construir, sendo um valor que retornaria para o município, visando suprir as demandas de
25 infraestrutura gerada pelo adensamento da área. O senhor Giancarlo F. comentou que o exemplo
26 apresentado, utilizava um lote com área de quatrocentos metros quadrados, mas a maioria dos lotes no
27 município teriam área de oitocentos metros quadrados, dobrando o valor apresentado e concordou com
28 a proposta. Ainda, questionou qual seria o gabarito máximo constante no exemplo apresentado. O senhor
29 Lucca D. S. respondeu que seriam oito pavimentos e que o gabarito máximo não estava vinculado com a
30 outorga onerosa do direito de construir. A senhora Joselaine T. destacou que a outorga onerosa do direito
31 de construir estaria vinculado com o coeficiente de aproveitamento máximo e que o gabarito seria uma
32 consequência. O senhor Gean C. M. ressaltou que para construir acima do coeficiente básico, já teria que
33 fazer a utilização da outorga onerosa do direito de construir. A senhora Paola V. respondeu que caso
34 utilize valores acima do coeficiente básico, ele teria de ser pago, exceto se fosse utilizado o incentivo de
35 uso misto ou tecnologia sustentável. Assim, sugeriu-se aumentar o valor do coeficiente de
36 aproveitamento básico. A senhora Joselaine T. apresentou as propostas iniciais realizadas pela Comissão.

37 A senhora Paola V. sugeriu o valor de dois para o coeficiente de aproveitamento básico. O senhor Lucca
38 D. S. refez o exemplo apresentado utilizando o valor sugerido de dois e apresentou o resultado para os
39 participantes. Ressaltou que conforme aumenta o valor do coeficiente básico, diminui o valor da outorga
40 onerosa do direito de construir. O senhor Giancarlo F. sugeriu aprovar a proposta, pois seria apresentado
41 na Audiência Pública, e posteriormente seria verificado com o setor de tributos. A senhora Luci P.
42 questionou se esse instrumento já havia sido previsto na legislação vigente. A senhora Joselaine T.
43 esclareceu que o município já o previa na legislação vigente, porém, não estava regulamentado em lei
44 específica. O senhor Giancarlo F. questionou se o valor apresentado no exemplo para o metro quadrado,
45 sairia do setor de tributos. O senhor Lucca D. S. respondeu que sim. A senhora Joselaine T. esclareceu que
46 esse valor seria aplicado na região da área escolhida para o exemplo, e que para outras áreas do
47 município, o valor seria diferente. O senhor Giancarlo F. sugeriu simplificar o cálculo, apresentando o valor
48 por metro quadrado para áreas adicionais a serem construídas. A Comissão expôs sua preocupação com
49 a reação da população com a apresentação dos valores a serem pagos para construção de área adicional.
50 O senhor Gean C.M. questionou qual seria o gabarito máximo proposto. A senhora Joselaine T. respondeu
51 que na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1, seria quatro pavimentos. Na Zona de Interesse Residencial
52 2 – ZIR 2, seria três pavimentos. Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, seria três pavimentos. Na
53 Zona Industrial 1 – ZI1 e Zona Industrial 2 – ZI2 seria quatro pavimentos. No Eixo de Interesse Comercial,
54 seriam oito pavimentos e no eixo de Comércio e Serviço de Bairro, seria de seis pavimentos. A senhora
55 Joselaine T. ressaltou que no Eixo de Interesse Comercial foi proposto o gabarito máximo de oito
56 pavimentos, a partir das contribuições recebidas da população no Diagnóstico. Sequencialmente ela
57 questionou se a Comissão e o Conselho estavam de acordo com a proposta do gabarito máximo de oito
58 pavimentos para o Eixo de Interesse Comercial e todos foram favoráveis. Apresentou a proposta da
59 Comissão para gabarito máximo da Zona de Interesse Comercial 3 – ZIR 3, na localidade de Bom Sucesso,
60 para o valor de três e todos os membros foram favoráveis. O senhor Lucca D. S. apresentou o valor de
61 oito pavimentos como gabarito máximo na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1, proposto pela
62 Comissão. A senhora Paola V. sugeriu o valor de seis pavimentos e para a Zona de Interesse Residencial 2
63 – ZIR, manter a proposta de quatro pavimentos. Todos foram favoráveis. O senhor Lucca D. S. questionou
64 se para a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e Zona Industrial Um – ZIR, poderia se manter a proposta
65 de três pavimentos, sendo todos os membros favoráveis a proposta. O senhor Lucca D. S. relatou o conflito
66 existente entre a Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1 e o Eixo de Comércio e Serviço, onde ambos
67 estavam propondo gabarito máximo de seis. A senhora Joselaine T. esclareceu que o objetivo dos eixos
68 seria incentivar o uso misto, através da utilização do incentivo urbanístico. O senhor Gean C.M.
69 questionou o motivo dos eixos propostos. A senhora Joselaine T. esclareceu que os eixos propostos vieram
70 a partir das contribuições do Prognóstico. Ressaltou que para esses eixos estavam sendo propostos
71 incentivos, porém, o proprietário não seria obrigado a cumprir. O senhor Lucca D. S. complementou que
72 a proposta partiu da ideia de que dentro da Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR1, na qual o gabarito
73 máximo proposto seria quatro, identificar uma via com potencial para desenvolvimento do uso misto,
74 nessa via, o gabarito máximo poderia ser de seis pavimentos. A senhora Joselaine T. ressaltou que o
75 objetivo também foi promover a diversificações de usos em diversas áreas do município, e não apenas
76 concentrado em uma área específica. O senhor Lucca D. S. sugeriu manter a proposta de seis pavimentos
77 e todos os participantes concordaram. O senhor Gean C.M. questionou qual seria o coeficiente básico
78 para o eixo. O senhor Lucca D. S. respondeu que seguiria o coeficiente básico do zoneamento no qual
79 estaria sobreposto, ainda não definido, mas a princípio de um e meio. A senhora Paola V. questionou se
80 o incentivo de uso misto seria aplicável para todos os zoneamentos ou somente nos eixos. A senhora
81 Joselaine T. respondeu que seria apenas nos eixos e na Zona de Interesse Residencial Um – ZIR 1. O senhor
82 Lucca D. S. questionou a opinião da Comissão e do Conselho para a proposta do coeficiente básico de um
83 e meio. A senhora Paola V. sugeriu o valor de dois. A senhora Marinês Z. questionou se teria que pagar ao
84 município para construir. A senhora Joselaine T. esclareceu que se fosse construído até o coeficiente

85 básico, que seria de dois, ou seja, duas vezes a área do lote, não necessitaria pagar ao município. Porém,
86 se caso quisesse construir, por exemplo, três vezes a área do terreno, a o valor excedente deveria ser
87 pago ao município, visto que estaria gerando mais adensamento, necessitando de mais infraestrutura que
88 seria oferecido pelo município. O senhor Giancarlo F. comentou que foi proposto a alteração da taxa de
89 ocupação para setenta por cento. A senhora Joselaine T. sugeriu definir a taxa de ocupação
90 primeiramente, ressaltou que a proposta da Equipe de Planejamento de Cidades foi em manter a taxa de
91 ocupação de sessenta por cento e a proposta da Comissão seria em setenta por cento. O senhor Lucca D.
92 S. questionou qual seria a porcentagem adequada para a taxa de ocupação na Zona de Interesse
93 Residencial 3 – ZIR3, localidade de Bom Sucesso, explanou que a proposta inicial da Comissão foi de
94 sessenta por cento. A Comissão e Conselho expressaram a preocupação em relação aos proprietários de
95 terrenos com alguma restrição ocupacional. A senhora Joselaine T. esclareceu que para esses casos,
96 poderia ser aplicado o instrumento urbanístico da transferência do direito de construir, possibilitando a
97 venda do coeficiente de aproveitamento para outro terreno que possa receber a construção, sem que o
98 proprietário saísse lesado. A Comissão e o Conselho decidiram manter a taxa de ocupação em sessenta
99 por cento para a localidade de Bom Sucesso, bem como, decidiram o coeficiente de aproveitamento com
100 o valor básico de dois vírgula dois. O senhor Lucca D. S. explanou para decidir sobre o coeficiente de
101 aproveitamento máximo, comentou que nos locais onde teria a sobreposição de eixo e zona, seria
102 interessante que os parâmetros da zona fossem mais restritivos do que no eixo. Sugeriu a proposta de
103 coeficiente máximo no valor de três vírgula seis para a Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1 e o valor de
104 quatro vírgula dois para o Eixo de Comércio e Serviços de Bairro. Ressaltou que para os demais
105 zoneamentos o valor do coeficiente máximo seria de dois vírgula cinco, resultado da soma do coeficiente
106 básico de dois vírgula dois mais o incentivo pelo uso de tecnologia sustentável de zero vírgula três, que
107 estava sendo previsto para todos os zoneamentos. Destacou que o instrumento urbanístico da outorga
108 onerosa do direito de construir seria aplicado somente na Zona de Interesse Residencial 1 – ZIR 1, no Eixo
109 de Interesse Comercial e no Eixo de Comércio e Serviços de Bairro. A Comissão e o Conselho foram
110 favoráveis a proposta sugerida. O senhor Lucca D. S. explanou sobre a taxa de permeabilidade, a Comissão
111 havia sugerido a diminuição para vinte por cento. A Comissão e o Conselho aprovaram a proposto. A
112 senhora Joselaine T. fez a leitura das diretrizes relacionadas a taxa de permeabilidade, descritas na minuta
113 de lei, assim como, das diretrizes para os recuos e afastamentos. Destacou que a proposta de dois metros
114 de recuo, apresentada pela Equipe de Planejamento de Cidades estava de acordo com a Instrução
115 Normativa número quatorze – IN 14, do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina – CBMSC. A
116 Comissão e o Conselho sugeriram deixar o valor em zero. O senhor Lucca D. S. questionou até quantos
117 pavimentos gostariam de estabelecer o afastamento em zero. A senhora Paola V. sugeriu os afastamentos
118 livres para o térreo e primeiro pavimento e a partir do segundo pavimento o valor de um vírgula cinco. A
119 Comissão e o Conselho aprovaram a proposta. O senhor Lucca D. S. explanou para decidir sobre os valores
120 para a testada mínima e o recuo frontal. Questionou se a Comissão e Conselho concordavam com os
121 seguintes valores para testada mínima: valor de vinte metros para os lotes mínimos de quatrocentos
122 metros quadrados, valor de quinze metros para os lotes mínimos de duzentos metros quadrados, valor
123 de quarenta metros para a Zona de Interesse Industrial 1 – ZII 1 e o valor de vinte metros para a Zona de
124 Interesse Industrial 2 – ZII 2. A Comissão e Conselho aprovaram as medidas propostas. O senhor Lucca D.
125 S. explanou sobre o recuo mínimo, a Comissão não propôs alterações. A senhora Paola V. sugeriu o valor
126 de dois metros para a Zona de Interesse Residencial 3 – ZIR 3, localizada em Bom Sucesso, devido alguns
127 problemas enfrentados na localidade. A Comissão e o Conselho foram favoráveis. A senhora Joselaine T.
128 comentou que o próximo assunto para ser discutido seria a Classificação do Uso do Solo, por meio da
129 Tabela de Uso do Solo, porém, seria um conteúdo extenso e sugeriu discutir em uma próxima reunião.
130 Prosseguiu com a leitura das diretrizes para os Incentivos Construtivos e sugeriu tratar o Capítulo Sete,
131 Dos Instrumentos Urbanísticos, em uma próxima reunião juntamente com a Classificação do Uso do Solo.
132 O senhor Giancarlo F. solicitou que fosse encaminhado no grupo de WhatsApp os assuntos que teriam de

133 ser debatidos na próxima reunião, para que os participantes já viessem com conhecimento dos assuntos.
134 A senhora Luci P. destacou que os cargos dos membros da Comissão estavam desatualizados. A senhora
135 Joselaine T. informou que precisaria ser atualizado o Decreto da Comissão no Diário Oficial dos Municípios
136 e que encaminharia os assuntos a serem tratados na próxima reunião. A senhora Luci P. sugeriu fazer a
137 reunião em outro horário para que tivessem mais participantes. A próxima reunião foi pré-agendada para
138 o dia onze do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, as quatorze horas. A senhora Joselaine
139 T. convidou o senhor Alcindo P., Presidente da Comissão para que fizesse o encerramento da reunião. O
140 senhor Alcindo P. agradeceu a participação dos presentes e declarou encerrada a reunião as vinte e uma
141 horas do mesmo dia.

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

1. Participar da próxima Reunião Técnica, agendada para 11/11/2025 às 14h.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Ajustar a Tabela de Parâmetros Urbanísticos, conforme as decisões tomadas na reunião;
2. Conduzir a próxima Reunião Técnica, agendada para 11/11/2025 às 14h.