

Data da Reunião: 17/06/2025**Hora início:** 10h35**Hora fim:** 11h50**Local:** Prefeitura de Jaborá**Assuntos:** Contribuições Audiência Pública e Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo**Entidades:** Comissão de Revisão do Plano Diretor e Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (06 participações)

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.708/2018 (LGPD)

Notas da Reunião

1 Aos dezessete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 de Jaborá, realizou-se a Reunião Técnica, iniciada às dez horas e trinta e cinco minutos, entre a Equipe de
3 Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e a Comissão de
4 Revisão do Plano Diretor, para tratar da contribuição da Audiência Pública realizada no dia dezoito de
5 novembro de dois mil e vinte e quatro, e apresentar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora
6 Joselaine T. iniciou a reunião apresentando a si mesma e a Equipe de Planejamento de Cidades do
7 CINCATARINA presente na reunião: o arquiteto Lucca D. S., depois apresentou a estrutura da reunião.
8 Informou que a abertura da reunião seria realizada pelo Presidente da Comissão, e que depois seria
9 apresentada a contribuição da Audiência Pública realizada em novembro do ano passado, assim como a
10 apresentação da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Explicou que depois haveria um momento de
11 apresentação de dúvidas e sugestões, sem votação, e então o Presidente da Comissão faria o
12 encerramento da reunião. Por fim, explicou as regras gerais da reunião. O senhor Edyvan C. M. fez a
13 abertura da reunião agradecendo a presença dos participantes e pediu para que fosse exposta a situação
14 atual do processo de elaboração do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. fez uma breve apresentação do
15 CINCATARINA e explicou que o processo de elaboração do Plano Diretor foi iniciado com a produção do
16 documento da metodologia, seguida pela produção do Diagnóstico, depois do Prognóstico e, então, das
17 Minutas de Lei do Plano Diretor, do Código de Posturas e do Código de Edificações, que já foram
18 trabalhadas pela Comissão e passaram por Audiência Pública e da qual foi recebida uma contribuição.
19 Explicou que daquele momento em diante seriam desenvolvidas as minutas de Uso e Ocupação do Solo e
20 de Parcelamento do Solo, seguidas por uma nova Audiência Pública, e por fim, a revisão final que
21 culminará na entrega final ao Poder Executivo e pela tramitação no Poder Legislativo. O senhor Edyvan C.
22 M. perguntou se existe algum *link* para acompanhamento da elaboração do Plano Diretor. A senhora
23 Joselaine T. respondeu que no site do Plano Diretor é possível acompanhar todo o processo, e depois
24 mostrou o site para os participantes, explicando as etapas para acessar o conteúdo da elaboração do
25 Plano Diretor. O senhor Lucca D. S. complementou a fala anterior apresentando a aba de contato do site,
26 para envio de contribuições pela população. O senhor Edyvan C. M. perguntou se as minutas de Lei do
27 Código de Posturas e do Código de Edificações não estavam mais abertas para contribuições. A senhora
28 Joselaine T. respondeu que não, visto que as Audiências Públicas já haviam sido realizadas e que já houve
29 um período para contribuições, e que as minutas já estavam finalizadas. O senhor Edyvan C. M. perguntou
30 se ocorreriam mais Audiências Públicas após a produção das duas próximas minutas. A senhora Joselaine
31 T. respondeu que sim. Depois lembrou que, naquela reunião, seria apresentado e entregue o material
32 referente ao Uso e Ocupação do Solo. Depois explicou que, em um prazo de quinze dias, o material deveria
33 ser analisado pela Comissão. Explicou que as contribuições deveriam ser transmitidas de forma coletiva
34 para o CINCATARINA; depois, o CINCATARINA analisaria essas contribuições também em um prazo de

35 quinze dias e, então, enviaria o documento retificado junto de um relatório técnico. A senhora Joselaine
36 T. continuou explicando que o documento poderia ser aprovado de imediato, mas que caso houvesse
37 alguma contribuição que não estivesse em conformidade com a legislação, o relatório seria apresentado
38 para a Comissão, reiniciando o prazo até que a Comissão aprove o documento. A senhora Joselaine T.
39 prosseguiu apresentando a primeira pauta da reunião, relativa à Audiência Pública em que foram
40 apresentadas as minutas de Lei do Código de Posturas, Código de Edificações e Plano Diretor, realizada
41 em novembro de dois mil e vinte e quatro. Falou que naquela ocasião foi recebida uma única contribuição.
42 O senhor Lucca D. S. explicou que a contribuição foi recebida via e-mail e que é relativa ao Parcelamento
43 do Solo, mais especificamente sobre o chacreamento rural. Leu na íntegra a contribuição, que pedia a
44 inclusão do tópico do chacreamento rural, afirmando que o mesmo é uma prática que, quando bem
45 regulamentada, promove o uso sustentável e planejado das áreas rurais, gerando benefícios como
46 valorização das propriedades rurais, incentivo à economia local, promoção de qualidade de vida para os
47 moradores e investidores, e conservação ambiental, quando acompanhada de regras claras de manejo e
48 de preservação. O manifestante também anexou um exemplo de legislação relativa ao tema, aplicada em
49 outro município, com o intuito de auxiliar na produção de uma legislação análoga, adaptada às
50 necessidades do município de Jaborá. Por fim, o manifestante argumentou que a inclusão deste tema no
51 Plano Diretor é fundamental para assegurar que o crescimento da cidade ocorra de maneira ordenada,
52 considerando o equilíbrio entre desenvolvimento urbano e rural, e então se colocou à disposição para
53 prestar quaisquer esclarecimentos sobre a proposta. A senhora Joselaine T. explicou que a contribuição
54 ficaria disponível no site de revisão do Plano Diretor, no *link* da Audiência Pública, de forma anônima.
55 Afirmou que o anexo era referente a uma lei do Município de Xanxerê. Explicou que, como a contribuição
56 não era referente a uma das minutas apresentadas na ocasião, mas sim ao Parcelamento do Solo, ela
57 havia sido considerada inválida e que, portanto, seria debatida e deliberada durante a fase de
58 Parcelamento do Solo. O senhor Edyvan C. M. comentou que, durante uma conversa na reunião passada,
59 havia sido afirmado que não haveria segurança jurídica para a aplicação desta proposta no Plano Diretor,
60 e perguntou se essa informação procede. A senhora Joselaine T. afirmou que procede, visto que há
61 insegurança jurídica reconhecida pelo Ministério Público com relação aos chacreamentos rurais. A
62 senhora Joselaine T. prosseguiu apresentando a segunda pauta da reunião, relativa à minuta de Lei de Uso
63 e Ocupação do Solo. Explicou que a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA trabalhou em
64 uma proposta para a Lei de Uso e Ocupação do Solo e que esta seria apresentada de forma. O senhor
65 Lucca D. S. continuou explicando que a lei em questão aborda os parâmetros urbanísticos assim como o
66 Zoneamento. Explicou que, dentro da proposta, estaria contemplada a possibilidade de expansão do
67 perímetro urbano dentro do período de dez anos até a futura revisão do Plano. A senhora Joselaine T.
68 acrescentou que a Lei de Uso e Ocupação do Solo já havia sido trabalhada anteriormente, tanto pela
69 Comissão quanto pela equipe do CINCATARINA, mas que este novo processo ocorreria de forma
70 independente. O senhor Lucca D. S. apresentou o cartograma de Zoneamento, assim como a proposta de
71 eixos estratégicos, incluindo a criação do Eixo de Interesse Turístico. Apresentou a área proposta para a
72 Zona Mista Central. A senhora Paola P. perguntou se os afastamentos da rodovia estavam inclusos na
73 proposta. O senhor Lucca D. S. respondeu que a proposta segue a legislação vigente, incluindo a Lei
74 Federal número seis mil setecentos e sessenta e seis, de mil novecentos e setenta e nove, e que prevê as
75 faixas de domínio de rodovias, mas sem incluir os valores na redação. A senhora Joselaine T. acrescentou
76 que o mesmo se aplica às áreas de preservação permanente, visto que a proposta faz referência ao Código
77 Florestal, não definindo valores da faixa de preservação. A senhora Paola P. perguntou se a minuta de Lei
78 de Uso e ocupação do solo aborda a construção de múltiplas unidades habitacionais unifamiliares em um
79 único lote. A senhora Joselaine T. informou que essa informação deve ser consultada na minuta do Código
80 de Edificações. O senhor Lucca D. S. seguiu apresentando o cartograma de Zoneamento e as áreas de

81 suscetibilidade, explicando que seu objetivo é redirecionar o crescimento urbano para áreas com menor
82 risco de inundação. Explicou que as Zonas de Interesse Residencial também irão permitir o uso misto.
83 Explicou os eixos estratégicos. Explicou a função das Zonas Especiais de Interesse Social, destinada à
84 regularização fundiária e à construção de Habitações de Interesse Social. Explicou que a Zona de Interesse
85 Residencial dois servirá como uma área de transição entre os espaços urbano e rural. Por fim, apresentou
86 a Zona de Desenvolvimento Econômico, comentando sobre os casos de residências construídas próximas
87 às áreas de uso industrial. O senhor Edyvan C.M. acrescentou que existem casos semelhantes na cidade,
88 e comentou sobre os processos de Regularização Fundiária Urbana. O senhor Lucca D. S. falou sobre a
89 proposta de cortina vegetal como elemento de mitigação nesses casos. A senhora Joselaine T. comentou
90 também sobre o Estudo de Impacto de vizinhança e o licenciamento. O senhor Edyvan C.M. perguntou se
91 poderiam alterar as zonas propostas. A senhora Joselaine T. respondeu que sim, e disse que o material
92 seria enviado para os membros da Comissão, que poderão deliberar sobre a realocação ou alteração das
93 zonas propostas. O senhor Lucca D. S. reiterou a importância de que seja mantida a coerência entre o
94 zoneamento e o macrozoneamento. O senhor Edyvan C.M. perguntou se a mancha da Regularização
95 Fundiária Urbana precisaria ser realocada, por conta de estar fora do Perímetro Urbano. A senhora
96 Joselaine T. respondeu que o instrumento de Regularização Fundiária pode ser aplicado tanto dentro
97 quanto fora do perímetro urbano. O senhor Anderson M. indagou se a localização da Zona Especial de
98 Interesse Social estaria adequada. O senhor Edyvan C.M. acrescentou que a expansão do cemitério estaria
99 prevista para ocorrer em uma área adjacente, e que talvez não fosse interessante manter a Zona Especial
100 de Interesse Social no local proposto. O senhor Lucca D. S. respondeu que as demandas habitacionais do
101 município foram consideradas para propor as dimensões da Zona Especial de Interesse Social, mas que
102 poderia ser proposta mais uma área. Pediu para que a Comissão enviasse a matrícula da nova área para
103 que fosse analisado se ela comportaria a demanda das novas habitações sociais. Perguntou se os
104 participantes tinham mais alguma dúvida. O senhor O senhor Edyvan C.M. retomou a questão do
105 cemitério, afirmando que o município pretende adquirir uma grande parte dos lotes no arredor da Zona
106 Especial de Interesse Social. A Comissão debateu sobre a localização da Zona de Desenvolvimento
107 Econômico próxima à rodovia. O senhor Lucca D. S. explicou o intuito e o funcionamento do Eixo de
108 Arborização Urbana. Depois, falou sobre o procedimento nos casos em que determinados lotes
109 estivessem localizados em mais de uma zona. Explicou o Eixo de Interesse Turístico. Apresentou o
110 Cartograma de Restrições Ocupacionais. O senhor Edyvan C.M. questionou sobre o perímetro do
111 patrimônio tombado. A senhora Joselaine T. explicou as disposições da Área de Proteção do Juvenato São
112 Pasqual. O senhor Lucca D. S. continuou apresentando o Cartograma, explicando a importância da Área
113 de Proteção da Igreja Matriz para a preservação da vista do edifício histórico. A senhora Joselaine T.
114 acrescentou que a Igreja Matriz não é tombada atualmente, e que, caso houvesse mais edifícios que
115 fossem identificados como de relevância histórica, que os membros da Comissão poderiam solicitar a sua
116 inclusão no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural. O senhor Lucca D. S. prosseguiu apresentando
117 os parâmetros urbanísticos, reforçando as propostas de afastamentos e de coeficiente básico de
118 aproveitamento, e que este último seria o mesmo para todos os lotes edificáveis. A senhora Joselaine T.
119 explicou que os parâmetros urbanísticos não incidem na área rural. O senhor Lucca D. S. comentou que
120 os parâmetros propostos foram embasados nas contribuições da população na etapa do Diagnóstico. O
121 senhor Lucca D. S. apresentou a Classificação de Uso do Solo. A senhora Joselaine T. explicou que a Tabela
122 do Uso do Solo será aprovada por meio de um Decreto e que, portanto, poderá ser alterada futuramente
123 independente da revisão do Plano Diretor. O senhor Lucca D. S. apresentou os incentivos e instrumentos
124 urbanísticos propostos. O senhor Edyvan C.M. pediu esclarecimento sobre o funcionamento do Direito de
125 Preempção. A senhora Joselaine T. explicou que o instrumento incide sobre a área urbana, e permite que
126 o município tenha prioridade para adquirir lotes em áreas estratégicas, com objetivos específicos.

127 Explicou ainda que o instrumento está previsto no Plano Diretor, mas que ele precisa ser regulamentado
128 pelo município em lei específica. O senhor Lucca D. S. seguiu explicando os instrumentos da Transferência
129 do Direito de Construir e do Estudo de Impacto de Vizinhança. O senhor Anderson M. perguntou como
130 ocorre a transferência do potencial construtivo. O senhor Lucca D. S. respondeu que o direito é concedido
131 na matrícula do terreno. A senhora Joselaine T. sugeriu que já fosse agendada a próxima reunião da
132 Comissão. A comissão agendou nova reunião para análise da minuta para dia três de julho, às oito e trinta
133 da manhã. A senhora Joselaine T. disse que depois da nova reunião da comissão, o CINCATARINA irá
134 agendar nova reunião técnica com o município. Esgotada a pauta, a reunião foi declarada encerrada pelo
135 Presidente da Comissão, o senhor Edyvan C. M., às onze horas e cinquenta minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar o envio das contribuições da Comissão para agendar Reunião Técnica.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor:

1. Analisar a Minuta de Lei de Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
2. Enviar as contribuições para o CINCATARINA.