

Data da Reunião: 14/08/2025

Hora início: 13h45

Hora fim: 16h10

Local: Prefeitura de Jaborá

Assuntos: Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão Especial para Elaboração do Plano Diretor Participativo e convidados

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (09 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos quatorze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 de Jaborá, realizou-se a Reunião Técnica, iniciada às treze horas e quarenta e cinco minutos, entre os
3 membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
4 CINCATARINA, da Comissão Especial para Elaboração do Plano Diretor Participativo e convidados, para
5 tratar da Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou
6 a reunião, apresentou a ordem e as regras da reunião e informou que a reunião seria gravada para constar
7 em ata. Convidou o senhor Edyvan C. M., Presidente da Comissão, para que declarasse aberta a reunião.
8 O senhor Edyvan C. M. abriu a reunião e agradeceu a presença dos participantes. A senhora Joselaine T.
9 informou que naquela reunião seria tratado sobre as contribuições da Comissão para a Minuta de Lei de
10 Uso e Ocupação do Solo. Disse que seria apresentado o relatório técnico da Equipe de Planejamento de
11 Cidades do CINCATARINA e depois seriam votadas as propostas. Falou também que, caso a minuta fosse
12 aprovada, seria debatida naquela mesma reunião a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo. Disse então
13 que no dia nove do mês de julho a Comissão enviou as contribuições da Minuta de Lei de Uso e Ocupação
14 do Solo, que seriam apresentadas na íntegra por ela mesmo e que o arquiteto Lucca D. S., da Equipe de
15 Planejamento de Cidades do CINCATARINA, apresentaria o relatório técnico. Disse que no trecho da
16 minuta “Seção I - Eixo de Arborização Urbana” a Comissão sugeriu “retirar o eixo de arborização; se for
17 obrigatório alterar o local”. O senhor Lucca D. S. explicou que o objetivo do Eixo de Arborização Urbana
18 era a qualificação da paisagem urbana, sobretudo nas vias principais, mas que a implantação deste não
19 era obrigatória; portanto a proposta havia sido retirada. A senhora Joselaine T. disse que no trecho “Seção
20 II - Eixo de Uso Misto” a Comissão comentou “não consta no mapa o eixo de uso misto; no mapa está Eixo
21 de Comércio e Serviço”. O senhor Lucca D. S. informou que os cartogramas seriam atualizados conforme
22 a solicitação por meio da classificação disposta no texto da lei. A senhora Joselaine T. disse que no trecho
23 “Seção III - Eixo de Interesse Turístico” a Comissão propôs “retirar eixo turístico”. O senhor Lucca D. S.
24 informou que a solicitação seria retificada conforme solicitado. O senhor Edyvan C. M. disse que caso o
25 município viesse a desenvolver uma atividade turística mais elaborada, a proposta poderia ser revista na
26 revisão do Plano Diretor. O senhor Lucca D. S. disse que isso também poderia ser feito através de uma lei
27 específica. O senhor Edyvan C. M. falou que achava preferível que isso fosse feito posteriormente, já que
28 as associações externas costumam fazer coisas como está para só depois ver se a atividade turística se
29 desenvolve de fato. O senhor Davi A. C. R. comentou que o principal responsável pela vinda de verbas
30 para o turismo seria o Prefeito, através da criação de uma secretaria, mas que não havia nenhuma
31 previsão de investimento externo. A senhora Joselaine T. solicitou que os participantes anunciassem os
32 seus nomes ao fazer o uso da palavra, para que constasse em ata. Então disse que no artigo “as áreas com
33 restrições ocupacionais estão representadas no Anexo V - Cartograma de Restrições Ocupacionais
34 Municipais e Anexo VI - Cartograma de Restrições Ocupacionais do Perímetro Urbano, integrantes desta

35 Lei Complementar” a Comissão comentou que “os números dos anexos estão em desacordo com os
36 arquivos”. O senhor Lucca D. S. informou que o texto seria retificado conforme solicitado. A senhora
37 Joselaine T. disse que na seção sobre a Área de Proteção de Igreja Matriz a Comissão enviou uma proposta
38 de alteração do perímetro; e que no trecho mencionava “ter até quatro pavimentos, não excedendo
39 dezesseis metros de altura considerando a cobertura e elementos arquitetônicos, quando na APIM 2 –
40 Área de Proteção da Igreja Matriz Dois” a Comissão sugeriu alterar os valores para oito pavimentos e
41 trinta e dois metros de altura; e propôs “manter nessa área apenas a praça, o pavilhão e o pequeno
42 caminho; sendo apenas uma APIM – Área de Proteção da Igreja Matriz”. O senhor Lucca D. S. explicou
43 que a proposta da Área de Proteção da Igreja Matriz vai em encontro com as questões levantadas nas
44 etapas do Diagnóstico e Prognóstico, em relação à importância da preservação do patrimônio cultural,
45 histórico e arquitetônico municipal. Falou que é importante que seus eixos de visualização sejam
46 preservados; que, no entanto, a delimitação proposta pela Comissão não compreende os lotes adjacentes
47 à igreja e praça, o que compromete a visualização deste bem e diverge da ação disposta no Prognóstico,
48 que estabelece a preservação da imagem da Igreja Matriz e seu entorno, por meio da limitação dos
49 gabaritos. Disse que, dessa forma, recomendava-se uma adequação da Área de Proteção da Igreja Matriz.
50 Perguntou se a Comissão possuía algum motivo específico para optar pela área proposta. A senhora
51 Joselaine T. acrescentou que o texto da minuta também havia sofrido alterações. O senhor Lucca D. S.
52 disse que o texto havia sido adequado para incluir uma única área, com gabarito de dois pavimentos e
53 altura máxima de oito metros. O senhor Carlos E. P. explicou que a área proposta havia sido definida de
54 modo a não prejudicar os terrenos adjacentes caso os proprietários desejassem construir edificações mais
55 altas, visto que não havia mais lotes disponíveis no perímetro urbano do município, com exceção dos
56 loteamentos. A senhora Joselaine T. disse que o objetivo de pontuar algumas edificações do município
57 era indicar um possível tombamento futuro, e que o objetivo da área de proteção era manter a visibilidade
58 da Igreja Matriz. Explicou também que os lotes afetados pelas restrições da área de proteção poderiam
59 fazer uso da Transferência do Direito de Construir, após a regulamentação deste instrumento do Plano
60 Diretor. Esclareceu, por fim, que a proposta ainda poderia ser discutida. O senhor Carlos E. P. expressou
61 que esta proposta deveria ser discutida por todos, pois uma vez aprovada os membros da Comissão
62 poderiam ser responsabilizados. O senhor Davi A. C. R. manifestou que o único lote apto para ser
63 construído um prédio mais alto seria o do *inaudível*. A senhora Joselaine T. perguntou quais lotes eles
64 propunham manter ou retirar da área. O senhor Davi A. C. R. citou alguns lotes. A senhora Emanueli L. N.
65 opinou que se as restrições fossem retiradas, a área perderia o propósito, e que se os proprietários
66 reclamassem, teria que ser explicado que a verticalização estragaria um ponto turístico da cidade e que
67 eles teriam que usufruir do direito de construir em outra área. O senhor Edyvan C. M. apontou uma área
68 da cidade onde ele considerava importante preservar a vista, mas comentou que havia muitos lotes entre
69 aquela localização e a igreja. O senhor Lucca D. S. disse que a proposta original da Equipe de Planejamento
70 de Cidades do CINCATARINA contemplava a preservação desta vista da igreja. Os participantes
71 comentaram que as edificações que estavam sendo construídas atualmente naquela região possuíam até
72 dois pavimentos. O senhor Edyvan C. M. expressou que se eles desejassem levar a sério a Área de Proteção
73 da Igreja Matriz, deveria abranger todo o polígono. Disse que, alternativamente, as áreas de cota mais
74 baixa poderiam possuir menos restrições. O senhor Emerson opinou que nas áreas de cota mais baixa
75 poderia ser construído acima dos oito metros sem tampar a visão da igreja. A senhora Joselaine T. disse
76 que, fora da área de proteção, as restrições seguiram os parâmetros normais propostos para cada zona,
77 e que de todo modo poderiam ser aplicados os instrumentos. O senhor Edyvan C. M. perguntou se, mesmo
78 com as restrições, poderia ser edificado acima dos limites com a anuência da Comissão. O senhor Lucca
79 D. S. e a senhora Joselaine T. responderam que não. A senhora Emanueli L. N. perguntou se seria possível
80 criar um dispositivo onde a quebra das restrições, com uma análise que apresente justificativas, tivesse
81 que passar pela aprovação de uma comissão. A senhora Joselaine T. disse que era possível, mas que essa

82 situação poderia gerar inseguranças jurídicas. O senhor Emerson perguntou quais dos lotes apresentados
83 sofreriam restrições. O senhor Carlos E. P. explicou quais eram os lotes. O senhor Emerson opinou que
84 não seria positivo limitar a edificação. A senhora Joselaine T. expressou que ainda seria possível edificar,
85 e perguntou se já havia algum projeto previsto para aquela área. O senhor Carlos E. P. respondeu que
86 não. A senhora Emanueli L. N. disse que a primeira coisa que as pessoas que procurassem investir fariam
87 seria conferir o que é permitido edificar no lote. A senhora Joselaine T. disse que os instrumentos como a
88 Transferência do Direito de Construir asseguram que o proprietário não seja lesado pelas restrições. Disse
89 que é a Comissão que decide ou não acatar a proposta, e que poderia ser aberta uma votação. O senhor
90 Edyvan C. M. perguntou se, caso a proposta da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA fosse
91 acatada o restante do município teria o gabarito livre. O senhor Lucca D. S. respondeu que, nesses casos,
92 valeriam as restrições estabelecidas pelo zoneamento. A senhora Joselaine T. perguntou se os membros
93 da Comissão gostariam de realizar uma votação. O senhor Carlos E. P. sugeriu que fossem votadas as duas
94 últimas propostas. A senhora Joselaine T. solicitou que os convidados se retirassem para a votação. Então,
95 os membros votaram acerca da aprovação da proposta de restrição de até dois pavimentos para os lotes
96 adjacentes à Igreja Matriz. O senhor Davi A. C. R. votou favorável. O senhor Carlos E. P. votou contra. O
97 senhor Matheus B. P. V. votou contra. A senhora Silvania P. votou favorável. O senhor Edyvan C. M. votou
98 favorável. Portanto, a Comissão definiu a aprovação da proposta para a Área de Proteção da Igreja Matriz.
99 A senhora Joselaine T. chamou os convidados novamente. A senhora Silvania P. perguntou se a minuta
100 passaria por uma Audiência Pública. A senhora Joselaine T. e o senhor Lucca D. S. responderam que sim.
101 O senhor Edyvan C. M. expressou que, na última Audiência Pública, os membros da Comissão haviam
102 convidado todas as pessoas possíveis, mas que haviam comparecido apenas os membros da Comissão e
103 os vereadores. A senhora Joselaine T. propôs que os membros fizessem um convite especial para os
104 residentes das áreas mais afetadas pela proposta na ocasião da próxima Audiência Pública. A senhora
105 Joselaine T. prosseguiu dizendo que no Anexo Três - Tabela de Parâmetros Urbanísticos, a Comissão
106 comentou com relação aos afastamentos mínimos “pode-se construir em divisas desde que não haja
107 aberturas; parede cega de no mínimo vinte e cinco centímetros de espessura final”, e que havia sido
108 enviada pela Comissão a tabela com a proposta para os afastamentos mínimos. Disse também que no
109 trecho “a edificação deve obedecer aos afastamentos de um sexto da sua altura total; para fins deste
110 cálculo, a altura total da edificação corresponde à medida em metros do gabarito da edificação; os
111 afastamentos laterais e de fundos não deverão ser inferiores a dois metros na: Zona Mista Central; Zona
112 de Interesse Residencial Um; Zona de Interesse Residencial Dois; e Zona Especial de Interesse Social [...]”
113 para fins de licenciamento e aprovação de projetos, o valor máximo exigido para afastamentos serão de
114 quatro metros, sendo admitidos afastamentos superiores a esse valor a critério do proprietário” a
115 Comissão comentou “um metro e meio de afastamento com janelas e portas e podendo ter parede cega
116 na divisa”. O senhor Lucca D. S. explicou que a proposição do valor de afastamento mínimo é baseada na
117 Instrução Normativa quatorze, do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina, que dispõe sobre
118 compartimentação, tempo de resistência ao fogo e isolamento de risco. Disse ainda que, conforme o
119 Diagnóstico comunitário, uma parcela dos respondentes do questionário comunitário afirmou que a
120 distância ideal entre edificações seria três metros e, portanto, um metro e meio por lote. Concluiu que,
121 diante do exposto, recomendava-se a manutenção da redação. Esclareceu que aquele era a
122 recomendação técnica da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e que os presentes
123 estavam livres para discordar da proposta. O senhor Carlos E. P. expressou que o Código de Obras vigente
124 do município estabelece afastamento de um metro e meio, e que metade dos projetos que ele analisa
125 tem construção na divisa. Disse que ele acredita que, no município, deveria ser mantida a construção na
126 divisa em edificações residenciais. Disse que, como é permitida uma única residência por lote, e mais o
127 salão de festas, geralmente a casa fica na frente e o salão de festas da divisa do lote. A senhora Joselaine
128 T. perguntou se essa edificação que fica nos fundos geralmente tem parede cega. O senhor Carlos E. P.

129 respondeu que sim. Disse que esses casos eram os mais comuns. A senhora Joselaine T. esclareceu que
130 aquilo era uma recomendação e não uma restrição, pois iria variar de acordo com o tipo de edificação, e
131 que os bombeiros não faziam a vistoria de residências unifamiliares. Disse que a recomendação evitava a
132 propagação de fogo e ajudava na ventilação e na insolação, além de ir ao encontro com o Diagnóstico
133 comunitário. Perguntou por qual proposta os participantes optavam. O senhor Edyvan C. M. opinou que
134 deveria ser mantido o afastamento de um metro e meio ou a parede cega, mas que havia ainda a questão
135 da taxa de ocupação e da impermeabilização do solo, que deveriam ser mais firmes nesse Plano Diretor.
136 Disse que o município não sofre atualmente com enchentes, mas poderia vir a sofrer futuramente, e que
137 este deve ser preparado para isso, sobretudo as futuras residências. A senhora Joselaine T. perguntou,
138 então, se a Comissão estava favorável a manter o afastamento de um metro e meio quando houver
139 abertura e parede cega quando não houver abertura. Os membros da Comissão responderam que sim. A
140 senhora Joselaine T. comentou que seria bom verificar se há alguma disposição sobre edículas no novo
141 Código de Edificações. O senhor Lucca D. S. perguntou se as regras para parede cega valeriam para todos
142 os pavimentos, e também se valeriam só para edificações residenciais. O senhor Carlos E. P. respondeu
143 que valeriam só para edificações residenciais, porque se valessem para edificações comerciais e
144 industriais iria contra as normativas do Corpo de Bombeiros. A senhora Joselaine T. disse que valeria só
145 para residências unifamiliares, para ficar de acordo com o Código de Edificações. O senhor Davi A. C. R.
146 disse que valeria para residências multifamiliares também, porque, quando fossem edificados mais de
147 setecentos metros quadrados, a edificação teria que passar pela aprovação do Corpo de Bombeiros de
148 qualquer forma. Disse que já havia no município três prédios de apartamentos com parede cega na divisa.
149 Ressaltou que, na sua opinião, isso deveria ser permitido para edificações residenciais multifamiliares. Os
150 participantes debateram brevemente se essa permissão deveria ser estendida a edificações de uso misto.
151 A senhora Joselaine T. falou que era necessário evitar associar o afastamento a um tipo específico de uso,
152 visto que as edificações podem sofrer alteração de uso, e ressaltou que o Código de Edificações já havia
153 passado por Audiência Pública. O senhor Lucca D. S. comentou que se a parede cega fosse permitida para
154 todos os pavimentos, prédios de oito pavimentos teriam praticamente trinta metros de parede cega sem
155 nenhum revestimento, e recomendou que deveria ser estabelecido um limite de pavimentos para essa
156 parede cega. A senhora Joselaine T. propôs que fosse limitado ao térreo e ao primeiro pavimento. O
157 senhor Carlos E. P. disse que havia muitos prédios onde o subsolo e as salas comerciais eram alinhados
158 aos limites do lote e os apartamentos eram recuados. A senhora Joselaine T. perguntou se os presentes
159 gostariam de propor esse arranjo: térreo e primeiro pavimento com permissão de parede cega, e acima
160 disso recuo obrigatório de um metro e meio. Os membros da Comissão concordaram em seguir esta
161 proposta. A senhora Joselaine T. prosseguiu dizendo que, ainda com relação ao recuo mínimo na tabela
162 de parâmetros urbanísticos, a Comissão havia comentado “edifício comercial/mista - recuo pode ser de
163 zero”. O senhor Lucca D. S. explicou que não é recomendado estabelecer flexibilizações construtivas para
164 usos específicos. Disse ainda que o recuo frontal é fundamental para a insolação, ventilação e ampliação
165 de calçadas; portanto, recomendava-se a manutenção do recuo frontal. Os presentes debateram
166 brevemente sobre o recuo frontal. A senhora Joselaine T. disse que, como não havia consenso entre os
167 participantes, a questão seria colocada em votação. Os convidados se retiraram. O senhor Lucca D. S.
168 explicou que a votação seria pela aprovação de recuo frontal em edificações de uso comercial ou misto.
169 O senhor Davi A. C. R. votou contra. O senhor Carlos E. P. votou favorável. O senhor Matheus B. P. V. votou
170 contra. A senhora Silvania P. votou contra. Portanto, a Comissão não aprovou a proposta de recuo zero.
171 O senhor Lucca D. S. prosseguiu dizendo que a Comissão havia proposto a redução do recuo mínimo de
172 três para dois metros nas Zonas de Interesse Residencial e na Zona Especial de Interesse Social; e de oito
173 para seis metros na Zona de Desenvolvimento Econômico. Explicou que as sugestões da Comissão haviam
174 sido incorporadas no documento. Disse que, caso houvesse alguma divergência em relação a esses
175 valores, que poderia ser realizada outra votação. Os participantes responderam que não era necessário.

176 A senhora Joselaine T. chamou os convidados novamente. O senhor Davi A. C. R. comentou que, em um
177 loteamento do município, todos os lotes originalmente tinham quatrocentos e cinquenta metros
178 quadrados, mas que os lotes de esquina haviam sido comprados e divididos em dois, e disse que achava
179 isso ruim. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição da Comissão também havia sido feita
180 na tabela de parâmetros urbanísticos; que a Comissão havia proposto a redução do recuo mínimo de três
181 para dois metros nas Zonas de Interesse Residencial e na Zona Especial de Interesse Social; e de oito para
182 seis metros na Zona de Desenvolvimento Econômico. O senhor Lucca D. S. explicou que, conforme
183 comentado anteriormente, estas sugestões da Comissão haviam sido incorporadas no documento. A
184 senhora Joselaine T. prosseguiu dizendo que no trecho da minuta “para fins de licenciamento e aprovação
185 de projeto, a dimensão máxima do pé-direito para o cálculo do gabarito máximo é de três metros e vinte
186 centímetros; é admitida a construção de pé-direito com dimensão superior ao disposto no *caput*; no caso
187 previsto no parágrafo primeiro, será contabilizado um pavimento a cada três metros e vinte centímetros
188 de pé-direito e deverá atender ao valor disposto no Anexo III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para
189 sua respectiva zona; excetua-se do *caput* o pavimento térreo destinado ao uso não residencial, que
190 poderá ter até seis metros” e que a Comissão comentou “mínimo pé direito? Dois e setenta conforme
191 normas”. O senhor Lucca D. S. explicou que de forma distinta ao estabelecido no Código de Edificações,
192 que determina o pé-direito mínimo para edificações conforme o ambiente interno, o artigo em questão
193 disciplina a altura máxima para as novas edificações. Exemplificou que, em um zoneamento com gabarito
194 limitado a dois pavimentos e considerando a dimensão de três metros e vinte centímetros para cada
195 pavimento, a altura máxima total da edificação não poderia ser superior a seis metros e quarenta
196 centímetros; dessa forma, o responsável pelo projeto da edificação em questão poderia dividir a
197 edificação em dois pavimentos com até três metros e vinte centímetros cada ou projetar um pé-direito
198 duplo, com a altura total de seis metros e quarenta centímetros. Disse que, diante do exposto,
199 recomendava-se a manutenção da redação. O senhor Davi A. C. R. expressou que a Comissão quis dizer
200 que, daquela forma, poderia ser construída uma residência com dois metros de altura, por exemplo. A
201 senhora Joselaine T. explicou que no Código de Edificações estava especificada a altura mínima. O senhor
202 Davi A. C. R. perguntou qual eram os valores mínimos. O senhor Lucca D. S. respondeu que, para
203 edificações residenciais o valor era dois metros e setenta centímetros e, para edificações comerciais, ele
204 acreditava ser três metros. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição também era referente
205 à tabela de parâmetros urbanísticos, onde a Comissão sugeriu aumentar o gabarito máximo na Zona Mista
206 Central, nas Zonas de Interesse Residencial, na Zona Especial de Interesse Social e na Zona de
207 Desenvolvimento Econômico. O senhor Lucca D. S. explicou que, em relação à ampliação do gabarito da
208 Zona Mista Central, a tabela seria alterada, considerando a conformidade aos resultados obtidos com o
209 questionário comunitário, na etapa de Diagnóstico. Disse que, de forma a criar uma gradação dos
210 gabaritos, recomendava-se que o gabarito máximo de seis pavimentos fosse permitido no Eixo de Uso
211 Misto e que o gabarito máximo de quatro pavimentos fosse permitido na Zona de Interesse Residencial
212 Um, junto com a possibilidade de implantar o incentivo do uso misto para esse zoneamento. Disse, com
213 relação à solicitação de ampliar o gabarito máximo da Zona de Interesse Residencial Dois, que a
214 Macrozona de Estruturação Urbana, onde a zona em questão está inserida, apresenta baixa
215 disponibilidade de infraestrutura e menor prioridade para a ocupação, conforme disposto na minuta do
216 plano diretor já aprovada pela Comissão; dessa forma, a permissão de quatro pavimentos não seria
217 adequada ao baixo adensamento previsto. Por fim, disse que o texto da minuta de lei apresenta exceções
218 no cálculo do gabarito na Zona de Desenvolvimento Econômico; e que, considerando que as edificações
219 de uso industrial geralmente não apresentam grande número de pavimentos, mas demandam pés-
220 direitos maiores, considerava-se adequada a manutenção do gabarito proposto de dois pavimentos.
221 Perguntou se os participantes possuíam alguma dúvida ante o exposto. A senhora Emanueli L. N.
222 perguntou se havia algum valor determinado mínimo. O senhor Lucca D. S. disse que havia o coeficiente

223 de aproveitamento mínimo. O senhor Edyvan C. M. perguntou se existia um gabarito mínimo. O senhor
224 Lucca D. S. respondeu que não. A senhora Joselaine T. perguntou se estavam todos de acordo com a
225 alteração. Os presentes responderam que sim. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição
226 era com relação à seção sobre a taxa de ocupação, que dizia “não serão computados no cálculo da taxa
227 de ocupação: sacadas; áreas sem cobertura localizadas no térreo; marquises e toldos, desde que atendam
228 às exigências do Código de Edificações; pergolados sem cobertura e com área máxima de quinze metros
229 quadrados; beirais com até um metro e vinte centímetros; e subsolos”, e que a Comissão havia comentado
230 “se for garagem?”. O senhor Lucca D. S. explicou que o objetivo da exceção dos subsolos no cálculo da
231 taxa de ocupação era incentivar que as garagens fossem construídas no subsolo, reservando primeiros
232 pavimentos aos usos que promovem maior vitalidade urbana. Disse que essa diretriz está relacionada à
233 promoção da mobilidade ativa, estimulando a ocupação do térreo com atividades comerciais e a melhoria
234 estética da paisagem urbana. Falou que, como forma de esclarecer que a exceção na taxa de ocupação
235 será vinculada ao subsolo de garagens, recomendava-se a seguinte adequação: “não serão computados
236 no cálculo da taxa de ocupação [...] áreas destinadas a estacionamentos ou garagens, desde que nos
237 subsolos”. A senhora Joselaine T. perguntou se estavam todos de acordo com a redação proposta. Os
238 participantes responderam que sim. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição era referente
239 à seção sobre a taxa de permeabilidade e à tabela de parâmetros urbanísticos, onde a Comissão havia
240 comentado “é sobre a área total do terreno?”. Disse que no trecho “a taxa de permeabilidade é expressa
241 em porcentagem, de acordo com a seguinte fórmula: Taxa de permeabilidade é igual à área do lote menos
242 as áreas impermeáveis vezes cem dividido pela área do lote”, onde a Comissão comentou “ver a
243 possibilidade de diminuir; o mínimo é vinte por cento ou pode ser menos?” e “explicar melhor essa área”.
244 O senhor Lucca D. S. explicou que a taxa de permeabilidade consiste na destinação de uma porcentagem
245 mínima do terreno para a infiltração da água pluvial no solo. Disse que a área correspondente a esse
246 parâmetro deve permanecer sem construções ou pavimentações impermeáveis que possam obstruir a
247 drenagem da água no solo, permitindo a drenagem natural. Explicou que os percentuais propostos para
248 a taxa de permeabilidade consideram às condicionantes físicas no município, como áreas de risco
249 hidrológico, áreas suscetíveis a desastres, localização na bacia hidrográfica e áreas à jusante. Disse que,
250 como parâmetro mínimo, recomendava-se a permeabilidade mínima de vinte por cento da área do lote.
251 Então apresentou os valores mínimos de taxa de permeabilidade propostos para os seguintes
252 zoneamentos: vinte por cento para a Zona Mista Central; trinta por cento para a Zona de Interesse
253 Residencial Um; trinta e cinco por cento para a Zona de Interesse Residencial Dois; trinta por cento para
254 a Zona Especial de Interesse Social; e vinte por cento para a Zona de Desenvolvimento Econômico.
255 Perguntou se os participantes possuíam alguma dúvida. Os presentes responderam que não. Alguns
256 participantes iniciaram um debate sobre *inaudível*. A senhora Joselaine T. explicou que a zona em questão
257 seguia a macrozona em que ela estava inserida. O senhor Davi A. C. R. perguntou se, caso o perímetro da
258 zona fosse alterado, se praticamente tudo teria que ser alterado. A senhora Joselaine T. disse que o
259 macrozoneamento já havia passado por Audiência Pública. Os participantes disseram que iria mudar
260 pouca coisa, e por fim concluíram que seria melhor não alterar nada. A senhora Joselaine T. perguntou se
261 estava tudo esclarecido. Não houve mais manifestações sobre o assunto anterior, prosseguiu dizendo que
262 a próxima contribuição era sobre a seção do coeficiente de aproveitamento, que dizia “o coeficiente de
263 aproveitamento é expresso através de um índice, de acordo com a seguinte fórmula: Coeficiente de
264 Aproveitamento é igual à área total construída dividida pela área do lote”, onde a Comissão comentou
265 “revisar coeficientes conforme novo número de pavimentos”. O senhor Lucca D. S. informou que a
266 compatibilização entre o gabarito e o coeficiente de aproveitamento máximo seria feita conforme
267 solicitado. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição também era sobre a tabela de
268 parâmetros urbanísticos, e que a Comissão havia proposto alterar para duzentos metros quadrados a área
269 mínima do lote e para dez metros a testada mínima na Zona Especial de Interesse Social. Os participantes

optaram por reverter a área mínima do lote para o valor original de duzentos e quarenta metros quadrados. A senhora Joselaine T. prosseguiu dizendo que a próxima contribuição era sobre o trecho “fica definida como área passível do Direito de Preempção as Zonas Especiais de Interesse Social. Parágrafo único. O exercício do Direito de Preempção nas Zonas Especiais de Interesse Social terá como finalidade a regularização fundiária, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, a constituição de reserva fundiária, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e/ou a criação de espaços públicos de lazer e de áreas verdes”, onde a Comissão comentou “incluir o direito de preempção as zonas de desenvolvimento econômico”. O senhor Lucca D. S. explicou que, em conformidade ao disposto no Plano Diretor aprovado por esta Comissão, o Direito de Preempção poderia ser aplicado nos casos em que o município necessitar de áreas para a realização de programas e projetos municipais, nos termos do Estatuto da Cidade. Disse que o artigo vinte e seis do Estatuto da Cidade dispõe que o Direito de Preempção seria exercido quando o poder público precisar de áreas para regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”. Explicou que, conforme na minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Zona de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte; e que, diante disso, considerava-se que estabelecer tal zoneamento como área sujeita ao Direito de Preempção seria inadequado, uma vez que o seu objetivo diverge dos requisitos previstos para o instrumento. A senhora Emanuelli L. N. expressou que talvez a Comissão tivesse pensado que seria mais fácil instalar uma nova área industrial dessa forma, mas que, ante o exposto, isso não parecia mais fazer sentido. A senhora Joselaine T. perguntou se a questão havia sido esclarecida. Os participantes disseram que sim. A senhora Joselaine T. disse que a próxima contribuição era sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, e que a Comissão havia comentado “explicar melhor o que é”. Disse que no trecho “a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada: na Zona Mista Central; no Eixo de Uso Misto” a Comissão sugeriu “aplicar em todas as zonas”. O senhor Lucca D. S. explicou que o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir tem como finalidade ampliar a densidade em áreas providas de infraestrutura adequada, por meio da construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira por parte do interessado. Disse que, conforme previsto na minuta proposta, a aplicação do instrumento está restrita a zonas dotadas de infraestrutura consolidada e destinadas ao adensamento. Disse que os recursos arrecadados deveriam ser destinados a ações de interesse público, tais como a implantação de equipamentos de lazer e habitações de interesse social. Falou que essa proposição está adequada às considerações apresentadas na etapa do diagnóstico e prognóstico, bem como com as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e pela minuta de lei do Plano Diretor, aprovada pela Comissão. Explicou que, dessa forma, considerava-se inadequada a previsão de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em todas as zonas urbanas, uma vez que o instrumento pressupõe a existência de infraestrutura capaz de suportar o aumento da densidade urbana. O senhor Carlos E. P. expressou que a proposta da Comissão visava permitir que lotes industriais pequenos pudessem edificar mais. O senhor Lucca D. S. disse que, considerando o gabarito máximo permitido nas áreas industriais, um acréscimo no coeficiente de aproveitamento esbarraria no próprio limite de gabarito. O senhor Edyvan C. M. perguntou o que o proprietário poderia fazer além do coeficiente de aproveitamento básico. O senhor Lucca D. S. explicou que, sem a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o proprietário poderia edificar uma área equivalente a cento e cinquenta por cento da área do lote; e que, nas áreas de aplicação da Outorga Onerosa, o proprietário pagaria pelo acréscimo no coeficiente de aproveitamento. A senhora Joselaine T. acrescentou que esse aumento de área construída geraria um maior adensamento; e que o valor pago por essa diferença seria revertido para o município,

317 que investiria esse valor em infraestrutura para atender ao maior adensamento. O senhor Edyvan C. M.
318 perguntou se isso interferia na permeabilidade, ou se era referente apenas ao número de pavimentos. A
319 senhora Joselaine T. respondeu que era referente à área construída. O senhor Lucca D. S. acrescentou que
320 a taxa de permeabilidade teria que ser respeitada de qualquer forma. A senhora Joselaine T. perguntou
321 se a questão havia ficado esclarecida. O senhor Edyvan C. M. respondeu que sim. A senhora Joselaine T.
322 disse que a próxima contribuição era referente aos cartogramas de zoneamento, e que a Comissão havia
323 realizado algumas anotações sobre os cartogramas. O senhor Lucca D. S. explicou que a proposta de
324 zoneamento tem como base o macrozoneamento municipal, anexo da Minuta de Lei do Plano Diretor,
325 aprovado pela Comissão e apresentado em audiência pública. Disse que, dessa forma, era necessário
326 manter a coerência com as etapas já superadas. Sobre a inclusão da área localizada na Rua Anésio Miotto
327 na Zona de Desenvolvimento Econômico, disse que, devido à localização do Loteamento Rio Bonito à
328 sudoeste da área em questão, poderá ocorrer um conflito de usos do solo, uma vez que a primeira quadra
329 do loteamento estará cercada pelo uso industrial e de atividades econômicas de grande porte. Sobre a
330 inclusão da área localizada à oeste da rua Arcende Poyer na Zona de Desenvolvimento Econômico, disse
331 que, considerando que os acessos principais do município estão localizados no norte do perímetro
332 urbano, a expansão da área destinada ao desenvolvimento econômico ao sul do perímetro urbano
333 poderia estimular a criação de um cinturão industrial ao redor do trecho oeste do perímetro urbano,
334 influenciando diretamente na qualidade de vida da população residente nas proximidades da rua Lauro
335 Rupp. Disse ainda que, considerando a infraestrutura existente, as áreas destinadas às atividades de maior
336 porte terão o tráfego pesado e o escoamento da produção pela Rua Anésio Miotto, o que poderia
337 comprometer a qualidade da mobilidade urbana na área central. Então perguntou se os participantes
338 consideravam pertinente que a tipologia residencial fosse mantida naquela área. A senhora Emanueli L.
339 N. apontou que aquela mesma área estava passando por um processo de Regularização Fundiária Urbana.
340 A senhora Joselaine T. apontou que, apesar disso, não havia intenção de desenvolvimento residencial
341 daquela área, inclusive por conta da distância desta em relação à área central do município. O senhor
342 Lucca D. S. disse que na tabela de usos o uso residencial unifamiliar ainda era permitido na Zona de
343 Desenvolvimento Econômico, mas que se fosse de vontade da Comissão, isso poderia ser alterado. Os
344 participantes debateram brevemente a proposta. Por fim, optaram por manter a Zona de
345 Desenvolvimento Econômico na área apontada, juntamente com a permissão de uso residencial
346 unifamiliar nesta mesma área. O senhor Edyvan C. M. apontou que a Comissão havia proposto uma Zona
347 de Interesse Residencial naquela área por conta do processo de Regularização Fundiária Urbana,
348 acreditando que a aprovação do Plano Diretor e a definição daquela área como Zona de Desenvolvimento
349 Econômico dificultariam esse processo. O senhor Lucca D. S. e a senhora Joselaine T. explicaram que a
350 Regularização Fundiária Urbana se tratava de um processo distinto, porque aborda uma atividade já
351 consolidada, e que as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo do novo Plano Diretor seriam
352 aplicadas às novas edificações. A senhora Joselaine T. perguntou novamente se os participantes
353 concordavam que aquela área fosse definida como uma Zona de Desenvolvimento Econômico. Os
354 presentes disseram que sim. A senhora Joselaine T. disse que a Equipe de Planejamento de Cidades do
355 CINCATARINA poderia consultar se haveria algum impedimento legal para a regularização fundiária na
356 Zona de Desenvolvimento Econômico. O senhor Lucca D. S. explicou, com relação à substituição da área
357 destinada à Zona Especial de Interesse Social, que considerando o tipo de solo e a diferença de nível, os
358 lotes lindeiros ao acesso estadual não são de fácil acesso. Disse que, no entanto, a sugestão da Comissão
359 havia sido contemplada. Com relação à alteração da Zona de Desenvolvimento Econômico para Zona de
360 Interesse Residencial Dois, disse que a área em questão possui um entorno classificado como Zona de
361 Desenvolvimento Econômico, destinada a atividades de médio porte, o que pode gerar conflitos com os
362 usos projetados. Disse ainda que a alteração solicitada poderia conflitar com as atividades econômicas já
363 consolidadas na região, considerando a emissão de ruídos e resíduos; portanto, não se recomendava a

364 alteração de toda aquela área para Zona Especial de Interesse Social. Então apresentou a proposta da
365 Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA para aquela Zona Especial de Interesse Social. Os
366 participantes manifestaram que já havia um loteamento do município sendo construído naquela área, e
367 sugeriram algumas adequações na proposta. A senhora Joselaine T. disse que, considerando as
368 modificações realizadas, acreditava ser possível aprovar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo
369 naquele mesmo dia. O senhor Lucca D. S. perguntou se os participantes possuíam mais alguma dúvida ou
370 consideração sobre a tabela de usos. Os participantes responderam que estava tudo esclarecido. A
371 senhora Joselaine T. destacou que após a lei ser sancionada, a tabela seria definida por meio de decreto,
372 então poderiam ser feitas modificações posteriores, desde que estas passassem pelo Conselho da Cidade.
373 Então solicitou a assinatura do Atestado de Aprovação pelos membros da Comissão. Depois informou que
374 seria apresentada brevemente a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo. O senhor Lucca D. S. apresentou
375 os capítulos da minuta e explicou quais alterações haviam sido feitas em relação à lei vigente. A senhora
376 Emanuelli L. N. perguntou se havia sido feito um mapa da malha viária do município. A senhora Joselaine
377 T. respondeu que não era escopo da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo elaborar o cartograma da
378 hierarquização viária. O senhor Lucca D. S. prosseguiu apresentando a Minuta de Lei de Parcelamento do
379 Solo. O senhor Carlos E. P. perguntou, com relação aos loteamentos, se o loteador era obrigado a
380 implantar a infraestrutura completa e doar as estradas para a Prefeitura. O senhor Lucca D. S. e a senhora
381 Joselaine T. responderam que sim. O senhor Lucca D. S. seguiu apresentando a minuta. A senhora
382 Joselaine T. reiterou que os membros da Comissão se atentassem aos prazos estabelecidos na minuta de
383 lei no momento da revisão do documento. O senhor Lucca D. S. continuou apresentando a minuta. A
384 senhora Joselaine T. disse que o documento seria encaminhado para a Comissão, que debateria a
385 proposta e encaminharia as contribuições para a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA.
386 Então perguntou se os presentes tinham alguma dúvida. O senhor Carlos E. P. expressou que as definições
387 para os loteamentos eram parecidas na maioria dos municípios. A senhora Joselaine T. disse que esses
388 parâmetros eram definidos em grande parte pela Lei Federal seis mil setecentos e sessenta e seis, de mil
389 novecentos e setenta e nove. Não houve mais considerações e o Presidente da Comissão, o senhor Edyvan
390 C. M., declarou encerrada a Reunião Técnica, às dezesseis horas e dez minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar a devolutiva da Comissão referente a Minuta de Lei de Parcelamento do Solo.

Próximos passos da Comissão Especial para Elaboração do Plano Diretor Participativo:

1. Analisar a Minuta de Lei do Parcelamento do Solo e fazer a devolutiva para o CINCATARINA.