

Data da Reunião: 29/07/2026

Hora início: 10h45

Hora fim: 12h15

Local: Posto de Saúde

Assuntos: Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo

Entidades: CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho Municipal de Desenvolvimento e convidados

Participantes

Conforme Lista de Presença (6 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 julho do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, no Posto de
2 Saúde de Ponte Alta do Norte, realizou-se reunião técnica, iniciada às dez horas e quarenta e cinco
3 minutos, entre representantes da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, membros da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho Municipal de Desenvolvimento e convidados, para tratar
5 da apresentação da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. apresentou as regras
6 gerais da reunião e informou que a reunião seria gravada para posteriormente ser transcrita em ata e
7 disponibilizada no site de Revisão do Plano Diretor. Convidou a senhora Leticia A. I. R. para realizar a
8 abertura da reunião. A senhora Leticia A. I. R. declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T.
9 apresentou-se e apresentou o senhor Lucca D. S., ambos representantes da Equipe de Planejamento de
10 Cidades do CINCATARINA, e informou que a pauta do dia seria a apresentação da minuta da Lei de Uso e
11 Ocupação do Solo. O senhor Lucca D. S. explicou que a minuta seria disponibilizada em duas versões, uma
12 comparativa e outra consolidada. Informou que ao longo do texto constam comentários explicativos
13 sobre o embasamento técnico de cada dispositivo, bem como questionamentos direcionados à Comissão
14 sobre a aplicabilidade de determinados pontos ao Município. A senhora Joselaine T. complementou que
15 a principal novidade da lei consiste na criação de uma lei complementar autônoma de uso e ocupação do
16 solo, matéria que anteriormente constava incorporada ao próprio Plano Diretor. O senhor Lucca D. S.
17 explicou as disposições gerais, os objetivos e o capítulo de definições da minuta. Em seguida, esclareceu
18 que as restrições ocupacionais deixam de ser tratadas como zoneamento na proposta, passando a
19 constituir uma categoria própria, hierarquicamente superior tanto aos eixos estratégicos quanto ao
20 zoneamento. O senhor Lucca D. S. apresentou, então, o cartograma de zoneamento, explicando as
21 características de cada área. Nesse momento, o senhor Marcos S. P. questionou se a área destinada a
22 novas habitações não corresponderia, em parte, a uma área de banhado com significativa cobertura de
23 mata nativa de araucárias. A senhora Leticia A. I. R. apresentou a localização exata da referida área. A
24 senhora Joselaine T. respondeu que o cartograma de restrições ocupacionais, a ser apresentado na
25 sequência, permitiria identificar com precisão eventual inaplicabilidade daquela área, e informou que,
26 sendo constatada a impossibilidade de uso, novas áreas poderiam ser traçadas em outros locais, desde
27 que mantida a totalidade de área necessária. O senhor Marcos S. P. reiterou que a porção correspondente
28 ao zoneamento residencial contíguo já apresenta melhores condições de ocupação, ao contrário da
29 porção mais afetada pela mata fechada. O senhor Lucca D. S. esclareceu que, caso surja necessidade de
30 suprimir essa área da proposta em razão das limitações ambientais, eventual nova área a ser indicada
31 pela Comissão deverá manter proporção semelhante à área originalmente prevista, de modo a comportar
32 o déficit habitacional calculado na etapa do prognóstico. O senhor Marcos S. P. questionou sobre uma
33 porção que apresenta tonalidade mais escura na mesma gleba, e o senhor Lucca D. S. esclareceu que
34 parte da matrícula recebida na etapa do prognóstico se estende sobre área rural, o que exigiria estudo
35 ambiental específico, sendo o zoneamento atual uma tentativa de simplificar o processo de viabilização

36 habitacional, observando o senhor Marcos S. P. que a limitação física da região, somada à presença de
37 indústrias no entorno, restringe as alternativas de delimitação. A senhora Isabela O. questionou qual
38 critério foi utilizado para a delimitação do zoneamento em laranja próximo à rua Ernesto Pires de Lima,
39 ao que o senhor Lucca D. S. esclareceu que a delimitação considerou o zoneamento já vigente no
40 Município à época da elaboração do prognóstico, tendo sido suprimida da proposta de zona especial de
41 interesse social a porção que já se encontrava ocupada por uso distinto do interesse social. A senhora
42 Isabela O. informou a existência de outro terreno de interesse social. Após a identificação da área, a
43 senhora Joselaine T. confirmou tratar-se de terreno de propriedade municipal, esclarecendo que essas
44 áreas ficam sujeitas ao instrumento do direito de preempção, que assegura ao Município preferência na
45 aquisição de imóveis de interesse para venda por particulares, destinados a fins de habitação de interesse
46 social. Informou, ainda, que a Comissão poderia indicar outras áreas de interesse para essa finalidade,
47 ainda que não sejam de propriedade municipal. A senhora Isabela O. questionou sobre a inexistência de
48 delimitação específica para áreas institucionais. A senhora Joselaine T. esclareceu que tais áreas não
49 recebem delimitação própria, permanecendo incorporadas ao zoneamento geral, uma vez que já se
50 encontram registradas em matrícula como propriedades municipais. Ressaltou, contudo, que essa
51 questão poderia ser discutida junto à Comissão. O senhor Marcos S. P. manifestou entendimento de que
52 a delimitação explícita seria interessante, para evitar que mudanças de gestão resultem no
53 remanejamento de áreas já destinadas a equipamentos públicos. A senhora Isabela O. complementou
54 que, sendo a maioria dessas áreas classificada como zona residencial, a implantação de outros tipos de
55 equipamento poderia ficar restringida. A senhora Joselaine T. esclareceu que a tabela de uso do solo, a
56 ser apresentada posteriormente, permite a implantação de equipamentos comunitários, tais como
57 escolas, postos de saúde e creches, em todas as zonas, não se restringindo o uso público em razão da
58 classificação predominantemente residencial. A senhora Delfa T. W. C. manifestou preocupação quanto
59 à disponibilidade de lotes para sedes de secretarias, relatando histórico de descontinuidade entre gestões
60 quanto ao interesse em determinadas áreas, e a senhora Joselaine T. reforçou que os usos públicos são
61 amplamente permitidos, sendo restringidos apenas usos industriais de alto impacto em determinadas
62 zonas. O senhor Marcos S. P. questionou sobre o risco de instalação de indústrias de alto impacto, em
63 área próxima às zonas especiais de interesse social situadas junto à rua Ernesto Pires de Lima, nas
64 proximidades de indústrias já existentes, e a senhora Joselaine T. confirmou que a restrição de indústrias
65 de alto impacto se aplica a essas áreas de perfil residencial. O senhor Marcos S. P. questionou sobre a
66 possibilidade de remanejamento futuro de indústrias já consolidadas em áreas hoje inadequadas, e a
67 senhora Joselaine T. esclareceu que a minuta trará dispositivos exigindo procedimentos adicionais, como
68 estudo de impacto de vizinhança, para renovação de alvará dessas atividades, com o intuito de, ao longo
69 do tempo, induzir o direcionamento dessas indústrias para áreas mais adequadas, sem prejuízo às
70 edificações já consolidadas. O senhor Lucca D. S. prosseguiu explicando acerca das seguintes zonas: zona
71 interesse residencial dois, zona de interesse industrial um e zona de interesse industrial dois, bem como
72 dos eixos estratégicos. A senhora Joselaine T. complementou que o objetivo dos eixos estratégicos é
73 fomentar novas centralidades além da área central. O senhor Lucca D. S. perguntou se havia dúvidas sobre
74 a delimitação das zonas especiais até aquele momento, e a senhora Isabela O. reiterou a importância de
75 delimitar também as áreas institucionais, retomando o ponto anteriormente discutido. O senhor Michel
76 M., Prefeito Municipal, manifestou-se sobre a zona de interesse industrial, relatando dificuldades
77 relacionada à desapropriação de área junto à empresa Klabin. Nesse contexto, solicitou a inclusão de uma
78 área alternativa, situada nos fundos da localidade conhecida como *Gasparzão*, como nova zona de
79 interesse industrial, indicando, no mapa, os limites pretendidos e informando que o Município já se
80 encontra em negociação com o proprietário da referida área. A senhora Joselaine T. esclareceu que a
81 instalação de empreendimentos de grande porte não depende necessariamente de a área estar
82 classificada como macrozona de desenvolvimento econômico, tratando-se tal delimitação de indicação
83 de interesse definida na etapa do prognóstico, e não de condição obrigatória. O senhor Michel M.

84 esclareceu que sua preocupação se referia especificamente à uma nova área industrial, e não a
85 empreendimentos em geral. A senhora Joselaine T. questionou sobre o andamento das tratativas de
86 negociação, e o senhor Michel M. informou que, havendo necessidade de desapropriação judicial,
87 pretende-se resolver a questão até março do ano seguinte, ponderando a senhora Joselaine T. que a
88 inclusão dessa nova área implicaria alteração do macrozoneamento já aprovado na etapa do Plano
89 Diretor, o que exigiria retomada dessa etapa, e sugeriu, como alternativa, que a contribuição fosse
90 apresentada formalmente durante a audiência pública, oportunidade em que poderia ser incorporada em
91 etapa posterior sem necessidade de reabertura da etapa já aprovada. O senhor Michel M. manifestou
92 preferência por já levar a delimitação definida à audiência pública, de modo a evitar debates extensos
93 naquele momento, e a senhora Joselaine T. concordou em orientar a Comissão e o Conselho a realizarem
94 a delimitação pretendida em arquivo KMZ a ser fornecido, para posterior análise técnica, ajuste no
95 cartograma e nova aprovação pela Comissão em reunião subsequente. Em seguida, o senhor Michel M.
96 retirou-se da reunião. Na sequência, o senhor Lucca D. S. concluiu a exposição sobre o zoneamento,
97 abordando as seguintes zonas: zona de interesse industrial dois, zona de interesse agrícola, zonas de
98 interesse residencial um e dois e zonas especiais de interesse social, bem como os parâmetros do eixo
99 estratégico central. O senhor Lucca D. S. prosseguiu explicando o conceito de restrições ocupacionais,
100 como fatores que impedem, limitam ou condicionam o uso, a ocupação e o parcelamento do solo em
101 razão de legislação vigente ou de evidências técnicas, apresentando cartograma com faixas não
102 edificantes. A senhora Joselaine T. esclareceu que tais camadas de restrição têm origem em bases oficiais
103 de órgãos estaduais e federais, como a CPRM e o Código Florestal, e não foram produzidas pelo
104 CINCATARINA. O senhor Marcos S. P., manifestou-se sobre a relevância de incorporar formalmente essas
105 informações de suscetibilidade ao plano, relatando histórico de intervenções da própria administração
106 pública e de particulares em áreas de risco sem consulta técnica prévia. A senhora Joselaine T. reconheceu
107 a relevância da contribuição, destacando o papel da Defesa Civil na verificação da adequação da legislação
108 quanto às questões de risco. A senhora Isabela O. questionou se a lei estabelecerá as metragens exatas
109 das faixas de APP e de domínio, e a senhora Joselaine T. esclareceu que a lei fará remissão à legislação
110 específica, como o Código Florestal, evitando fixar valores próprios, de modo que eventual atualização
111 daquelas normas se reflita automaticamente na lei municipal, sem exigir nova revisão. A senhora Leticia
112 A. I. R. questionou sobre a disponibilização do arquivo editável dessas camadas, e a senhora Joselaine T.
113 informou que, nesse momento, os dados ainda não são disponibilizados por estarem em fase de
114 aprovação, mas que, na entrega final do Plano Diretor, o Município receberá todos os arquivos editáveis
115 correspondentes. A senhora Isabela O. sugeriu que fosse avaliada a inclusão de referência a instrumentos
116 legais próprios do Município como resguardo adicional, e a senhora Joselaine T. reiterou que a opção pela
117 remissão às leis específicas, e não pela fixação de parâmetros próprios, visa manter a lei atualizada
118 automaticamente diante de eventuais alterações legislativas externas, dado o caráter moroso do
119 processo de revisão legislativa municipal. A senhora Leticia A. I. R. observou existirem edificações
120 consolidadas em áreas de preservação permanente, inclusive de particulares, e a senhora Joselaine T.
121 esclareceu que situações consolidadas não são atingidas retroativamente pela nova disposição, aplicando-
122 se apenas a novas construções, podendo o Município, para as situações já consolidadas, avaliar programas
123 setoriais específicos, e, havendo risco identificado, prever a realocação futura por meio das zonas
124 especiais de interesse social. O senhor Marcos S. P. exemplificou situação de imóvel já demolido em razão
125 de alagamento, cuja reconstrução no local é vedada por condicionantes de recursos estaduais e federais,
126 o que a senhora Joselaine T. confirmou, esclarecendo que a população eventualmente residente em área
127 de risco é contemplada para realocação futura por meio do zoneamento de interesse social
128 correspondente. A senhora Isabela O. retomou discussão sobre gleba adquirida pela Prefeitura, cortada
129 por faixa de linha de alta tensão, questionando a ausência de marcação de reserva legal na área, ao que
130 o senhor Marcos S. P. ponderou que a ausência dessa marcação poderia, de outro lado, facilitar futuro
131 processo de loteamento na região. O senhor Lucca D. S. esclareceu que a classificação adequada depende

132 da destinação pretendida pelo Município para a área, informando que, havendo intenção de preservação
133 para fins de unidade de conservação ou parque, seria recomendável o mapeamento como restrição
134 florestal, ao passo que, havendo intenção de futura ocupação, tal mapeamento poderia comprometer
135 essa possibilidade. A senhora Joselaine T. exemplificou que, para preservação dessa massa de arborização,
136 seria mais adequada a aplicação do direito de preempção, e que, sendo o objetivo a edificação futura, a
137 aplicação de restrição inviabilizaria tal uso. A senhora Isabela O. manifestou entendimento de que o tema
138 demandaria discussão adicional da Comissão, mencionando a existência de processos em curso que
139 demandam compensação ambiental, sugerindo a possibilidade de destinar área específica para atender
140 a essas compensações de forma consolidada. O senhor Lucca D. S. prosseguiu esclarecendo que as
141 restrições ocupacionais poderão ser atualizadas ao longo do tempo, conforme os riscos sejam mitigados
142 ou surjam novos riscos, e que os proprietários poderão contestar a delimitação de determinada restrição
143 mediante apresentação de documentação técnica pertinente. O senhor Marcos S. P. e a senhora Leticia
144 A. I. R. mencionaram a existência de legislação municipal correlata que poderia também ser referenciada,
145 e a senhora Joselaine T. confirmou que a lei seguirá a mesma lógica de remissão às normas aplicáveis,
146 sejam elas municipais, estaduais ou federais. O senhor Lucca D. S. explicou as disposições relativas à área
147 de proteção cultural, que incide sobre o lote da igreja, estabelecendo gabarito máximo de dois
148 pavimentos e altura máxima de oito metros, com o objetivo de preservar sua visibilidade. Na sequência,
149 comentou sobre o inventário, aplicável às edificações de interesse histórico, o qual exige instância
150 adicional de aprovação para reformas, vem como, do instituto do tombamento, vinculado ao Decreto-Lei
151 federal nº 25, de 1937. A senhora Isabela O. questionou sobre a existência de Conselho Municipal de
152 Cultura e Patrimônio Histórico, e o senhor Lucca D. S. informou ter localizado lei de instituição do referido
153 conselho, contudo, não encontrou registro de nomeação de seus membros. A senhora Delfa T. W. C.
154 esclareceu que a Secretaria de Educação, Cultura e Esportes absorveu as atribuições do Departamento de
155 Cultura. A senhora Joselaine T. informou que é comum a vinculação das edificações inventariadas a
156 Conselho de Cultura próprio, e que, caso a Comissão entenda não ser aplicável, a vinculação poderá ser
157 retirada da minuta, permanecendo apenas a referência ao Conselho de Desenvolvimento. A senhora
158 Isabela O. confirmou que o imóvel da igreja consta no inventário, questionando se qualquer intervenção
159 necessitaria de aprovação do conselho, e a senhora Joselaine T. confirmou, esclarecendo que o regime de
160 inventário é menos restritivo que o tombamento, vedando a descaracterização externa ou a demolição
161 da edificação, mas permitindo alteração de uso e intervenções internas. A senhora Joselaine T. solicitou
162 que a Comissão revisasse os nomes indicados, sugerisse inclusões adicionais e verificasse as coordenadas
163 vinculadas a cada imóvel mapeado. Prosseguindo, o senhor Lucca D. S. apresentou os parâmetros
164 urbanísticos propostos para cada zona, informando: a área mínima de lote; a testada mínima; os recuos
165 frontais; os afastamentos laterais e de fundos; os gabaritos máximos por zona; a taxa de ocupação; o
166 índice de aproveitamento mínimo, básico e máximo, sendo este último aplicável mediante outorga
167 onerosa e transferência do direito de construir; e a taxa de permeabilidade mínima. A senhora Isabela O.
168 questionou se os afastamentos poderiam ser reduzidos também na zona comercial, e o senhor Lucca D.
169 S. esclareceu que a proposta seguiu os afastamentos já consolidados no Município, não havendo
170 impedimento técnico a afastamento inferior, permanecendo o tema à disposição da Comissão para
171 eventual alteração. Instaurou-se debate específico sobre a possibilidade de recuo frontal zero, tendo o
172 senhor Lucca D. S. esclarecido que a equipe técnica não recomenda tal solução, em razão de restrições de
173 acessibilidade e da proximidade excessiva da edificação em relação ao passeio público, exemplificando
174 com situação observada no Município de Fraiburgo, onde a adoção de recuo zero gerou posteriormente
175 conflitos de acessibilidade que exigiram intervenção sobre o próprio passeio, tendo os presentes discutido
176 valores intermediários entre zero e quatro metros. A senhora Isabela O. questionou sobre eventual
177 diferenciação de recuo para lotes de esquina, e o senhor Lucca D. S. esclareceu que tais lotes recebem
178 acréscimo de dezesseis por cento na área mínima exigida, recomendando-se a manutenção do mesmo
179 afastamento frontal em ambas as testadas voltadas para logradouro. O senhor Lucca D. S. explicou sobre

180 os elementos não computados nos afastamentos, no índice de aproveitamento, na taxa de ocupação e na
181 taxa de permeabilidade, remetendo à minuta para verificação detalhada pela Comissão, bem como a
182 tabela de classificação de uso do solo, vinculada aos códigos da Classificação Nacional de Atividades
183 Econômicas. O senhor Lucca D. S. abordou sobre a permissão de equipamentos urbanos e comunitários
184 em todas as zonas e sobre o incentivo ao uso misto. Ainda, explicou os instrumentos urbanísticos
185 previstos, com destaque para: o direito de preempção, a outorga onerosa, a transferência do direito de
186 construir e o estudo de impacto de vizinhança. A senhora Isabela O. questionou sobre a aplicação do IPTU
187 progressivo, e a senhora Joselaine T. esclareceu que tal instrumento é disciplinado em lei do Plano Diretor,
188 já discutida anteriormente, aplicável à macrozona urbana prioritária, incidindo sobre a zona mista
189 comercial e a zona de interesse residencial um, em razão do índice de aproveitamento mínimo
190 estabelecido para essas áreas. O senhor Lucca D. S. explicou as disposições finais e transitórias,
191 assegurando a continuidade de atividades já regularmente licenciadas e implantadas na data de vigência
192 da lei, ainda que o novo zoneamento não as contemple, e a senhora Delfa T. W. C. manifestou
193 preocupação com a necessidade de, no futuro, remanejar pequenas indústrias porventura afetadas, dado
194 se tratarem, em parte, de empreendimentos de pequeno porte. O senhor Lucca D. S. informou, por fim,
195 que a lei entrará em vigor sessenta dias após sua publicação oficial, e que os apêndices seguirão anexados
196 ao material a ser encaminhado. A senhora Joselaine T. informou que o material seria encaminhado por
197 meio de link à senhora Leticia A. I. R., para posterior distribuição aos demais membros, e propôs que a
198 Comissão apresentasse suas contribuições e apontamentos na reunião seguinte. Após discussões de
199 possibilidade de datas, ficou marcada a próxima reunião para o dia onze de agosto, às treze horas e trinta
200 minutos. Não houve mais considerações e a senhora Leticia A. I. R., presidente da Comissão, encerrou a
201 reunião às doze horas e quinze minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Público Interfederativo Nacional – CINCATARINA

- 1- Aguardar as contribuições da Comissão e do Conselho.

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

- 1- Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo; e
- 2- Encaminhar ao CINCATARINA a Minuta de Lei do Uso e Ocupação do Solo com as contribuições.