

Data da Reunião: 03/12/2025**Hora início:** 13h30**Hora fim:** 15h**Local:** Prefeitura de Ponte Serrada**Assuntos:** Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Comissão de Revisão do Plano Diretor de Ponte Serrada**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 três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 de Ponte Serrada, realizou-se a reunião técnica sobre a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, iniciada
3 às treze horas e trinta minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo
4 Santa Catarina – CINCATARINA e a Comissão de Revisão do Plano Diretor de Ponte Serrada, para tratar da
5 minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião e apresentou a si mesma
6 e o senhor Lucca S., membro da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Apresentou a
7 ordem e as regras da reunião e informou que a reunião seria gravada e transcrita em ata. Convidou o
8 senhor Ronivaldo O., Presidente da Comissão, para que declarasse aberta a reunião. O senhor Ronivaldo
9 O., deu as boas-vindas aos presentes e declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T. informou que,
10 antes da apresentação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, seria necessário realizar um ajuste no Código
11 de Posturas. Comentou que, embora a minuta já tivesse sido aprovada pela Comissão, identificou-se, na
12 fase de consolidação, a ausência da definição dos valores das multas. Apresentou uma proposta para
13 inclusão dos valores das multas em Unidade Fiscal de Referência Municipal (UFRM), considerando o valor
14 vigente no município em dois mil e vinte e cinco, sendo para infrações leves de seis a nove Unidades,
15 infrações graves de dez a quinze Unidades e, para infrações gravíssimas de dezesseis a vinte e seis
16 Unidades. A senhora Mariza P. questionou se os valores propostos eram baseados em legislações
17 anteriores ou experiências de outros municípios. A senhora Joselaine T. esclareceu que os valores foram
18 definidos tanto com base na realidade econômica do município, quanto a partir da referência da legislação
19 de outros municípios de porte semelhante ao de Ponte Serrada. A senhora Eloise L. questionou se existiam
20 intervalos mínimos e máximos dentro de cada categoria de infração e sobre quem definiria o valor a ser
21 aplicado. O senhor Lucca S. esclareceu que a aplicação dos valores dentro dos intervalos ficaria a critério
22 do agente fiscal, conforme critérios legais de gravidade, atenuantes, agravantes e reincidência, já
23 previstos na minuta. Após esclarecimentos, os membros concordaram com os valores propostos. A
24 senhora Joselaine T. apresentou de forma sucinta a metodologia do processo de elaboração das
25 legislações urbanísticas. Relembrou que o Plano Diretor e o Código de Posturas já foram analisados e
26 aprovados pela Comissão. Informou que iniciaria o processo de análise da Lei de Uso e Ocupação do Solo,
27 responsável por definir o zoneamento do município, os tipos de uso permitidos e os parâmetros
28 construtivos. Esclareceu ainda que, após a análise dessa minuta, seria realizada audiência pública e,
29 posteriormente, iniciariam os trabalhos relativos ao Código de Obras e à Lei de Parcelamento do Solo.
30 Comentou que a minuta seria encaminhada aos membros da Comissão, que teriam o prazo aproximado
31 de quinze dias para análise e envio de contribuições, as quais seriam analisadas pela equipe de
32 Planejamento de Cidades do CINCATARINA, com posterior agendamento de uma reunião para deliberação
33 das contribuições junto ao parecer técnico da Equipe. Na sequência, o senhor Lucca S. apresentou os

34 principais pontos da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, destacou as disposições gerais, definições
35 técnicas, a divisão do território em áreas urbana, rural e de expansão urbana, bem como diretrizes para
36 futura ampliação do perímetro urbano. Explicou alguns os conceitos relacionados à aplicação das
37 diretrizes da minuta em que as restrições ocupacionais se sobressairiam aos eixos estratégicos e ao
38 zoneamento. Comentou que a minuta previa eixos estratégicos cujas disposições prevaleceriam sobre o
39 zoneamento. Apresentou as condicionantes para a elaboração do zoneamento, como a hidrografia, o
40 sistema viário, as macrozonas e a divisão territorial municipal. Destacou o procedimento de adequação
41 do zoneamento quando o lote ficar com dois zoneamentos sobrepostos. Apresentou o zoneamento
42 municipal, com descrição das zonas e seus objetivos. Mostrou aos membros a localização dos eixos
43 estratégicos de adensamento. A senhora Mariza P. questionou a localização das áreas de interesse social,
44 especialmente em relação à oferta de equipamentos públicos e impactos sociais. A senhora Joselaine T.
45 esclareceu que essas áreas foram definidas na etapa do Prognóstico e que a Comissão poderia propor
46 alterações, desde que mantida a proporcionalidade das áreas destinadas à habitação de interesse social.
47 Os membros discutiram sobre as áreas que poderiam ser interessantes para a implantação das habitações
48 de interesse social. A senhora Joselaine T. ressaltou que as discussões apresentadas deveriam ser
49 aprofundadas pela Comissão durante a análise da minuta. Informou que as áreas de habitação de
50 interesse social foram definidas na etapa do Prognóstico e que eventuais alterações poderiam ser feitas,
51 desde que mantida a quantidade de áreas vazias previstas. Os membros da Comissão destacaram a
52 necessidade de adequar o mapeamento às áreas já decretadas como de interesse social, especialmente
53 no Distrito da Bahia e na região do CTG, onde existiam áreas consolidadas e áreas ociosas. A senhora
54 Eloise L. questionou se seria realizada alguma sobreposição com as Áreas de Preservação Permanente. A
55 senhora Joselaine T. esclareceu que as Áreas de Preservação Permanente seriam apresentadas em
56 cartograma específico, elaborado com base no Código Florestal. Por fim, reforçou que o zoneamento
57 apresentado seria uma proposta inicial e que os membros poderiam apresentar contribuições, sugestões
58 ou alterações após o recebimento do material. A senhora Joselaine T. destacou a importância de que a
59 análise dos cartogramas fosse realizada conjuntamente com a leitura da minuta de lei, a qual apresentava
60 os objetivos e justificativas das delimitações propostas. Na sequência, o senhor Lucca S. explicou a
61 exigência de cortina vegetal nas atividades industriais localizadas na zona Industrial e confrontantes com
62 outro zoneamento. Mostrou o funcionamento da limitação dos parâmetros ao longo dos eixos
63 estratégicos. Apresentou o cartograma de restrições ocupacionais. Explicou que as restrições decorriam
64 de legislações vigentes e estudos técnicos. Comentou brevemente sobre cada uma das restrições
65 dispostas no cartograma. Esclareceu que o levantamento das Áreas de Preservação Permanente e áreas
66 de declividade foram elaborados com base em dados estaduais de dois mil e treze, podendo haver
67 imprecisões decorrentes da escala utilizada. Informou que a minuta previa a possibilidade de contestação
68 dessas restrições, mediante requerimento formal acompanhado de levantamento georreferenciado,
69 laudo técnico e responsabilidade técnica, permitindo a revisão da delimitação quando comprovada a
70 inexistência da restrição no lote. Apresentou, de forma sintética, as disposições específicas sobre Áreas
71 de Preservação Permanente, restrições de declividade, áreas de risco, faixas de domínio rodoviário e área
72 de proteção cultural. Destacou a limitação de gabarito na área do santuário, visando à preservação da
73 ambiência. Abordou o inventário de interesse do patrimônio histórico, composto por edificações
74 previamente mapeadas com potencial valor histórico, sem caráter de tombamento. A senhora Joselaine
75 T. esclareceu que o inventário tinha o caráter preventivo e visava evitar a descaracterização ou demolição
76 dessas edificações, e que a ficha incluía informações como imagem, endereço, uso, ano de construção e
77 situação quanto ao tombamento. Informou ainda que duas edificações já constavam no Plano Municipal
78 de Cultura e que o inventário poderia ser complementado ou ajustado pela Comissão. Destacou que

79 eventuais pedidos de demolição ou descaracterização dessas edificações deveriam ser comunicados ao
80 município e deliberados pelo Conselho da Cidade e pelo Conselho de Cultura. O senhor Lucca S.
81 apresentou a área do Parque Nacional das Araucárias, destacou que suas restrições de uso obedeciam ao
82 decreto federal e às normas do órgão gestor. Mencionou as faixas de servidão das linhas de transmissão
83 de energia elétrica, sujeitas às regulamentações dos respectivos órgãos responsáveis. Apresentou a
84 proposta inicial dos parâmetros urbanísticos. Informou que os parâmetros foram definidos com base nos
85 estudos do diagnóstico, nas volumetrias existentes, nas características das edificações e nos resultados
86 da participação popular. Esclareceu ainda que a proposta priorizava o maior adensamento nas áreas
87 centrais, com redução gradual do gabarito à medida que se afastava das áreas mais urbanizadas. Destacou
88 ainda a recomendação de taxa mínima de permeabilidade de vinte por cento, considerando as restrições
89 ocupacionais, as áreas de declividade, a presença de cursos d'água e a necessidade de mitigação de
90 alagamentos e problemas de drenagem urbana. Explicou sobre a motivação da proposta do índice de
91 aproveitamento básico igual para todos os zoneamentos. Destacou que o valor era baseado no
92 atendimento do princípio da igualdade e justiça social previsto no Plano Diretor. Pontuou a previsão de
93 índice máximo para maior aproveitamento do lote. Informou os gabaritos propostos, variando conforme
94 o zoneamento, com maior altura no eixo estratégico central. Os membros da Comissão manifestaram
95 preocupação quanto ao caráter restritivo da proposta, especialmente em relação à área central, à taxa
96 mínima de permeabilidade e às limitações para áreas com função social e edificações públicas. O senhor
97 Douglas S. mencionou que a taxa de permeabilidade proposta era alta. Os membros da Comissão
98 questionaram sobre o embasamento dos parâmetros propostos. O senhor Lucca S. esclareceu que os
99 parâmetros foram baseados na realidade municipal, analisada no Diagnóstico e nas contribuições da
100 população. O senhor Douglas S. comentou que os membros deveriam pensar no futuro do município. A
101 senhora Eloise L. mencionou que em áreas específicas seria necessário utilizar o tamanho de lote mínimo
102 permitido pela Legislação Federal. A senhora Joselaine T. ressaltou que se tratava de uma proposta inicial,
103 sujeita a ajustes pela Comissão. O senhor Lucca D. S. apresentou as disposições na minuta sobre
104 parâmetros urbanísticos, abordando alinhamentos, restrições e disposições específicas aplicáveis a cada
105 parâmetro. Explicou os critérios relativos à área mínima de lote, recuos, afastamentos, gabarito, incluindo
106 o cômputo de pavimentos e exceções, especialmente para atividades industriais. Detalhou as regras sobre
107 taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, com indicação das áreas
108 computáveis e não computáveis, além das diretrizes relacionadas à vegetação, com foco na qualidade de
109 vida urbana. Na sequência, apresentou a classificação dos usos do solo, com a definição das atividades
110 permitidas em cada zona do município. Exibiu a tabela de usos, contendo aproximadamente mil e cem
111 atividades, organizadas por zoneamento e classificadas como permitidas, permitidas com limitação de
112 área construída, permissíveis mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou proibidas. Comentou
113 que algumas atividades de maior impacto foram condicionadas a distanciamento mínimo de duzentos
114 metros de equipamentos sensíveis, como escolas e unidades de saúde. Esclareceu que a classificação dos
115 usos seria regulamentada por decreto, possibilitando ajustes futuros conforme as necessidades do
116 município, desde que aprovados pelo Conselho da Cidade. Na sequência, apresentou o capítulo referente
117 ao incentivo do uso misto, caracterizado pela coexistência de uso comercial no pavimento térreo e uso
118 residencial nos pavimentos superiores. O dispositivo previa o acréscimo de um ponto no coeficiente de
119 aproveitamento, desde que atendidos critérios como fachada visualmente permeável, acessos diretos à
120 via pública, priorização do pedestre, ausência de muros ou barreiras e vedação de estacionamento no
121 recuo frontal. O uso misto foi previsto para a Zona de Interesse Residencial Um e para o Eixo Estratégico
122 Central, visando à diversificação de usos nessas áreas. Abordou sobre os instrumentos urbanísticos
123 previstos na minuta do Plano Diretor, com destaque para o direito de preempção, que garantia ao

124 município preferência na aquisição de imóveis localizados nas Áreas de Proteção Cultural, Áreas de
125 Proteção Natural da Cachoeira e nas Zonas Especiais de Interesse Social, com finalidades de proteção
126 ambiental, cultural, implantação de parque linear, criação de espaços públicos e programas habitacionais.
127 Comentou sobre a outorga onerosa do direito de construir, aplicada na Zona de Interesse Residencial Um
128 e no Eixo Estratégico Central, mediante contrapartida ao município para utilização de potencial
129 construtivo adicional. Apresentou o instrumento da transferência do direito de construir, aplicável aos
130 imóveis com restrições totais ou parciais que impediriam o uso integral do potencial construtivo básico,
131 permitindo ao proprietário transferir a parcela não utilizada para outro imóvel apto a recebê-la. Os
132 imóveis receptores seriam os mesmos da outorga onerosa, localizados na Zona de Interesse Residencial
133 Um e no Eixo Estratégico Central, respeitados os limites máximos de aproveitamento. A senhora Joselaine
134 T. destacou que o instrumento era previsto no Estatuto da Cidade e visava evitar prejuízo ao proprietário
135 que possuía área com restrição construtiva. Explicou sobre o funcionamento do instrumento e da
136 obrigatoriedade da sua implementação pelo Estatuto da Cidade. O senhor Lucca D. S. apresentou as
137 disposições relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança, exigido para o licenciamento de obras e para a
138 renovação de alvarás de atividades permissíveis ou proibidas, conforme previsto no Plano Diretor.
139 Explicou as disposições finais e transitórias. Elucidou sobre os prazos para regulamentação dos
140 instrumentos urbanísticos e elaboração de legislações específicas. Esclareceu que a aplicação do potencial
141 construtivo, da outorga onerosa e da transferência do direito de construir limitava-se ao perímetro
142 urbano, sendo as áreas receptoras aquelas com coeficiente de aproveitamento máximo definido. Foram
143 debatidas as formas de destinação dos recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir. A
144 senhora Joselaine T. destacou que os recursos arrecadados deveriam ser destinados ao fundo de
145 desenvolvimento urbano, para investimentos em infraestrutura, equipamentos públicos e áreas de lazer,
146 conforme o Estatuto da Cidade. A senhora Joselaine T. informou que os materiais foram encaminhados
147 ao grupo, ficando pendente o envio posterior dos arquivos em formato KML. Destacou ainda a
148 importância de as contribuições das entidades representadas serem debatidas de forma coletiva pela
149 Comissão, com posterior consolidação em documento único a ser encaminhado ao CINCATARINA. Definiu-
150 se a realização de reuniões periódicas para análise da minuta de lei por etapas. Ficou pré-agendada a
151 reunião interna seguinte da Comissão para o dia nove de dezembro, às dezessete horas. Não havendo
152 manifestações adicionais, o senhor Ronivaldo O. declarou encerrada a reunião às quinze horas do mesmo
153 dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Encaminhar o arquivo do zoneamento em KML para a Comissão;
2. Aguardar a análise e as contribuições da Comissão para Agendar reunião técnica.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor:

1. Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e realizar a devolutiva para o CINCATARINA.