

**Data da Reunião:** 04/09/2025**Hora início:** 14h00**Hora fim:** 15h34**Local:** Plataforma *Microsoft Teams* (on-line)**Assuntos:** Alinhamento sobre o processo de Revisão do Plano Diretor**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Município de Quilombo

PARTICIPANTES	
Nome	Entidade
Ana Letícia Saquete Gonçalves	CINCATARINA
Lucca Dias da Silva	CINCATARINA
Arthur Zandonai Johann	Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo
Raquel Chitolina	Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo
Leonardo Pereira dos Santos Berlanda	Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo

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

**Notas da Reunião**

- 1 Aos quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma *on-line*, por meio da  
2 plataforma *Microsoft Teams*, realizou-se o atendimento ao município de Quilombo, iniciado às quatorze  
3 horas, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –  
4 CINCATARINA e a Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo, para tratar do alinhamento sobre  
5 o processo de Revisão do Plano Diretor. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a reunião cumprimentando os  
6 presentes e informando que o encontro seria gravado para posterior elaboração da ata. Em seguida,  
7 Leonardo P. S. B. explicou que, em razão de sua licença do município, tem contado com o apoio do senhor  
8 Arthur Z. J. e Raquel C. para acompanhar as reuniões e se atualizar sobre os encaminhamentos.  
9 mencionou também que a vice-presidente da comissão, deverá auxiliá-lo na condução dos trabalhos,  
10 representando-o quando necessário. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se o senhor Leonardo P. S. B.  
11 estava em Quilombo, ao que ele respondeu que não, informando que participará presencialmente da  
12 próxima reunião. Na sequência, o senhor Arthur Z. J. fez um breve resgate das reuniões anteriores,  
13 explicando que não participou da penúltima, mas esteve presente na última, em que foi discutida a tabela  
14 de zoneamento. O senhor Leonardo P. S. B. complementou relatando que essa discussão gerou  
15 divergências, principalmente quanto ao tamanho mínimo dos lotes e ao número de pavimentos  
16 permitidos. Destacou que, na área central, alguns membros propuseram lotes de trezentos metros  
17 quadrados, enquanto outros defenderam a redução para duzentos metros quadrados. O senhor Arthur Z.  
18 J. e a senhora Raquel C. confirmaram que, na tabela vigente, a metragem mínima ainda aparece como  
19 trezentos metros quadrados e que também houve debates sobre a limitação de pavimentos e que alguns  
20 participantes defendendo maior liberdade mediante estudos técnicos e aprovações específicas. O senhor  
21 Arthur Z. J. disse que alguns itens não foram debatidos pela Comissão, pois essa alegou que eram assuntos  
22 que já tinham sido analisados. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a minuta encaminhada pela  
23 Equipe Técnica do Planejamento de Cidades foi a mesma apresentada anteriormente, sem alterações  
24 após a reunião, uma vez que não houve votação. Explicou que o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação  
25 do Solo tratam de temas complementares, sendo o primeiro de caráter mais geral (diretrizes) e o segundo  
26 de aplicação prática (regramento do licenciamento). O senhor Lucca D. S. acrescentou que a divergência  
27 entre as versões pode estar relacionada à criação da macrozona de interesse turístico no Plano Diretor,

28 que ficou diferente na minuta da Lei de Uso e Ocupação. O senhor Arthur Z. J. apontou que, em função  
29 disso, alguns debates pareceram se repetir, sem clareza sobre quais pontos haviam sido efetivamente  
30 decididos. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que essa diferença pode decorrer das etapas internas  
31 de elaboração das minutas, que passam por revisões antes de serem encaminhadas ao município. A  
32 senhora Raquel C. explicou que a área do Salto Saudades possui grande interesse turístico, havendo  
33 propostas de construção de chácaras e edificações próximas ao rio, com gabarito maior. Foi ressaltada a  
34 necessidade de equilíbrio entre incentivo ao turismo e preservação ambiental, considerando as restrições  
35 impostas pelas áreas de preservação permanente e a possível ampliação do perímetro urbano. O senhor  
36 Arthur Z. J. lembrou que, na última reunião, ficou acordado o limite de dois pavimentos, condicionado à  
37 realização de estudo de impacto de vizinhança e análise pelos conselhos competentes. A senhora Raquel  
38 C. explicou que tem buscado, nas últimas reuniões, não apenas defender suas posições, mas apresentar  
39 argumentos técnicos que ajudem os demais membros a compreender as implicações de determinadas  
40 decisões. Reforçou que o objetivo é promover uma reflexão coletiva, mesmo que nem sempre haja  
41 consenso imediato. O senhor Leonardo P. S. B. sugeriu que, caso os debates continuem desordenados ou  
42 com propostas de ampla liberação de parâmetros urbanísticos, a comissão poderá solicitar apoio direto  
43 da equipe técnica de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, inclusive com a realização de reunião  
44 presencial. A senhora Ana Letícia S. G. recomendou que na votação, importa a maioria e não o  
45 convencimento dos membros. Disse que as contribuições encaminhadas pela comissão serão analisadas  
46 detalhadamente e compiladas em relatório técnico, semelhante ao processo adotado no Plano Diretor e  
47 no Código de Obras. Sugeriu que, se necessário, a equipe técnica de Planejamento de Cidades do  
48 CINCATARINA poderá participar presencialmente das próximas reuniões para dialogar com a comissão e  
49 o conselho. O senhor Leonardo P. S. B. orientou que, nas reuniões em que ele não puder estar presente,  
50 os membros mantenham o padrão de registro das decisões em arquivo *Word*, com observações e  
51 comentários sobre as votações, encaminhando o material à equipe de revisão para garantir o retorno  
52 técnico adequado. A senhora Ana Letícia S. G. aconselhou que o grupo avalie quais pautas são prioritárias  
53 e quais podem ser flexibilizadas. O grupo concordou em manter o formato atual de trabalho, unificando  
54 as anotações das reuniões em um único documento para envio à revisão técnica, a fim de otimizar os  
55 prazos de retorno. O senhor Arthur Z. J. informou que o arquivo da última reunião está parcialmente  
56 pronto e será complementado com as anotações mais recentes antes do envio. Pediu esclarecimentos  
57 sobre o conceito de eixo estratégico, expressando dúvida sobre sua função e diferenciação em relação às  
58 zonas mistas. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que o eixo atua como sobreposição ao zoneamento,  
59 permitindo um acréscimo de pavimentos e incentivando o uso misto em áreas específicas, sem cobrança  
60 de outorga onerosa. Complementou dizendo que o objetivo é descentralizar o comércio e favorecer a  
61 criação de pequenos centros de bairro, mantendo uma hierarquia de verticalização: maior na área central,  
62 moderada nos eixos e menor nas zonas residenciais. O senhor Arthur Z. J. observou que, inicialmente,  
63 havia entendido o eixo como uma área mista total. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a Equipe  
64 Técnica de Planejamento de Cidades não adota zoneamentos exclusivos, e que a proposta busca apenas  
65 equilibrar usos e escalonar níveis de incomodidade conforme o tipo e porte das atividades. Recomendou  
66 que a comissão revisasse a tabela de Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) para  
67 compreender melhor as tipologias de uso permitidas e condicionadas. Durante a análise da tabela, a  
68 senhora Raquel C. lembrou o debate sobre as distâncias mínimas entre determinados usos e instituições,  
69 como escolas e hospitais. Mencionou que, em reunião anterior, havia sido aprovada a redução de cento  
70 e cinquenta metros para cinquenta metros, em casos de bares e estabelecimentos similares. O senhor  
71 Lucca D. S. esclareceu que a distância de cento e cinquenta metros continua válida apenas para atividades  
72 com potencial de risco, como depósitos de gás ou combustíveis, enquanto os cinquenta metros se aplicam  
73 a usos que envolvem ruído e movimentação, como bares, conforme previsto no Código de Edificações. A  
74 senhora Ana Letícia S. G. confirmou que essa sobreposição de critérios é comum e que, em novos

75 municípios, tem-se buscado simplificar essas normas, concentrando-as na Lei de Uso e Ocupação do Solo.  
76 Em seguida, o senhor Lucca D. S. apresentou o trecho da tabela referente à atividade de bar, esclarecendo  
77 que ela está permitida em todas as zonas, sem necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança. A  
78 senhora Ana Letícia S. G. finalizou a reunião ressaltando a importância de registrar todas as dúvidas e  
79 observações para que a equipe técnica do Planejamento de Cidades do CINCATARINA possa analisá-las e  
80 respondê-las de forma completa. Agradeceu o empenho dos participantes e reforçou que o processo,  
81 embora complexo, está avançando bem. O senhor Leonardo P. S. B. encerrou afirmando que a comissão  
82 deve manter o foco na fase final do processo e concluiu destacando que, até o momento, as reuniões têm  
83 ocorrido de maneira respeitosa e produtiva, com debates construtivas. Não houve mais considerações e  
84 o atendimento ao município foi encerrado às quinze horas e trinta e quatro minutos do mesmo dia.

**Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:**

1. Aguardar a análise da Comissão e do Conselho 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.

**Próximos passos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

1. Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.