

**Data da Reunião:** 17/03/2026

**Hora início:** 18h50

**Hora fim:** 20h16

**Local:** Auditório Odilon Luiz Weirich

**Assuntos:** Minutas de Lei: Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor

**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e População

#### PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (38 participações)

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

#### Notas da Reunião

1 Aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, no Auditório  
2 Odilon Luiz Weirich, realizou-se a Primeira Audiência Pública para apresentação das Minutas de Lei do  
3 Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo, iniciada às dezoito horas e cinquenta minutos, entre a Equipe de  
4 Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e a população de  
5 Quilombo. A senhora Ana Letícia S. G. cumprimentou os presentes e informou que seria dado início à  
6 Primeira Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor do Município de Quilombo, com a finalidade  
7 apresentar as Minutas de Lei do Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo e coletar as contribuições da  
8 população. Apresentou-se e informou que faria a mediação do evento. Explicou que o CINCATARINA era  
9 um Consórcio Público que prestava serviços técnicos para os municípios catarinenses e passou a integrar  
10 a estrutura administrativa de Quilombo, por meio da Lei Municipal dois mil, oitocentos e nove de dois mil  
11 e dezenove. Apresentou os demais membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e  
12 responsáveis pelo processo de Revisão do Plano Diretor, presentes na ocasião, o senhor Luiz Gustavo P.,  
13 gerente de atuação governamental, a senhora Joselaine T. e senhor Lucca D. S., ambos arquitetos e  
14 urbanistas. Destacou que a Audiência Pública estava sendo gravada, posteriormente transcrita em ata e  
15 disponibilizada no site de Revisão do Plano Diretor de Quilombo, juntamente com a apresentação e os  
16 demais materiais elaborados durante o processo de Revisão do Plano Diretor. Reiterou que os  
17 participantes deveriam assinar a lista de presença, e caso quisessem fazer alguma contribuição,  
18 preenchessem a ficha de inscrição, escrevendo o nome e e-mail de forma legível para que,  
19 posteriormente, pudesse ser feita a devolutiva. Cumprimentou as autoridades presentes e convidou o  
20 senhor Jaksom N. C., prefeito municipal, para que fizesse o uso da palavra. O senhor Jaksom N. C.  
21 cumprimentou os presentes, agradeceu a participação e destacou a importância da Revisão do Plano  
22 Diretor para proporcionar condições para o desenvolvimento sustentável do Município de Quilombo e  
23 desejou uma boa audiência. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a Audiência Pública seria dividida  
24 em três partes: a leitura do regimento interno, a apresentação do material e as manifestações do público.  
25 Deu início a primeira parte da Audiência Pública, com a leitura do regimento interno, destacou a  
26 importância de que os participantes ouvissem com atenção, pois ao participarem da Audiência Pública,  
27 estariam de acordo e concordariam em seguir os termos previstos no regimento. A senhora Joselaine T.  
28 iniciou a apresentação da segunda parte da Audiência Pública. Apresentou a Equipe do Planejamento de  
29 Cidades do CINCATARINA, informou que era uma equipe multidisciplinar, que prestava auxílio durante a  
30 Revisão do Plano Diretor. Apresentou a Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo e o Conselho  
31 Municipal de Desenvolvimento Urbano de Quilombo, equipes formadas por membros do município, que  
32 participaram e deliberaram sobre todas as etapas do processo de Revisão do Plano Diretor. Explicou as  
33 Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor. Iniciou pela Etapa da Metodologia, na qual descreveu  
34 todos os procedimentos elaborados durante o processo. Seguiu com a etapa do Diagnóstico, documento  
35 composto pela leitura técnica e comunitária do município. A Terceira Etapa foi o Prognóstico, no qual  
36 foram previstas as ações para as condicionantes identificadas no Diagnóstico. Expôs que a quarta etapa  
37 consistiu na revisão das Minutas de Lei do Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo, as quais estavam

38 sendo apresentadas naquele dia, compondo a quinta etapa do processo. Informou que no dia seguinte  
39 estariam sendo apresentadas as Minutas de Lei de Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código  
40 Posturas, as quais foram analisadas durante a sexta etapa do processo e a Audiência Pública comporia a  
41 sétima etapa. A oitava etapa seria a revisão final das Minutas de Lei, após a compilação de todas as  
42 contribuições recebidas nas Audiências Públicas. A nona etapa seria a Entrega Final dos materiais  
43 elaborados para o município e que, posteriormente, estariam sendo encaminhados para os ritos  
44 legislativos. Iniciou a apresentação da Revisão da Minuta de Lei do Plano Diretor, mencionou que as  
45 revisões foram baseadas na Lei Complementar número setenta e dois de dois mil e oito. Apresentou os  
46 princípios do Plano Diretor e os seus objetivos gerais. Expôs as diretrizes previstas do Plano Diretor.  
47 Explicou a Política de Desenvolvimento Territorial, composta pelos assuntos de: infraestrutura e  
48 mobilidade urbana; valorização do patrimônio natural e cultural, bem como a habitação e regularização  
49 fundiária. Apresentou as formas de participação popular, a qual poderia acontecer por meio: do Conselho  
50 da Cidade; da conferência municipal de política urbana, da audiência pública, do plebiscito e referendo,  
51 dos projetos de lei de iniciativa popular, bem como a gestão orçamentária participativa. Explanou sobre  
52 as competências do Conselho da Cidade, órgão que auxiliava o município no desenvolvimento de políticas  
53 urbanas. Explicou sobre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo o fundo responsável pelo  
54 recebimento de recursos para o planejamento urbano, os quais deveriam ser utilizados exclusivamente  
55 para melhoria do desenvolvimento urbano. Destacou que os recursos seriam provenientes  
56 principalmente dos instrumentos da política urbana e deveriam ser aplicados em habitação de interesse  
57 social, áreas de lazer e equipamentos comunitários e para a preservação do patrimônio histórico.  
58 Apresentou sobre o Sistema de Informações Municipais, sendo um conjunto integrado de informações  
59 relevantes à gestão e ao planejamento do município. Ressaltou que o Poder Público, deveria dar  
60 publicidade a todos os documentos e informações produzidas no processo de revisão do Plano Diretor,  
61 de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e  
62 fiscalização da sua implementação. Apresentou o macrozoneamento proposto, o qual era definido como  
63 grandes áreas estruturantes do município, abordando diretrizes gerais para definição, do zoneamento,  
64 uso e ocupação e parcelamento do solo. Informou que o macrozoneamento foi dividido em sete  
65 macrozonas com delimitações e objetivos específicos. Apresentou as delimitações e os objetivos de cada  
66 macrozona proposta. Apresentou os instrumentos urbanísticos, tributários e financeiros, os quais tinham  
67 o intuito de auxiliar na implementação da Política Urbana no município. Destacou que os instrumentos  
68 previstos precisariam ser regulamentados posteriormente. Explanou sobre os principais pontos do  
69 instrumento do Direito de Preempção, do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, da  
70 Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e da  
71 Transferência do Direito de Construir. Explanou sobre os procedimentos do Estudo de Impacto de  
72 Vizinhança, bem como sobre a forma de publicidade dos documentos. Destacou que na Minuta de Lei de  
73 Uso e Ocupação do Solo, estariam previstos em quais empreendimentos seria obrigatório a realização do  
74 Estudo. Por fim, apresentou as disposições finais e transitórias da Minuta de Lei do Plano Diretor. O senhor  
75 Lucca D. S. apresentou a Revisão da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. Destacou que o  
76 zoneamento era definido a partir dos limites das macrozonas, dos perímetros urbanos, das vias,  
77 hidrografia, relevo, as restrições ocupacionais e as divisas de terrenos. Explicou a hierarquia seguida para  
78 a definição do zoneamento. Destacou que as restrições se sobrepõem aos eixos estratégicos e ao  
79 zoneamento e que os eixos estratégicos se sobrepõem ao zoneamento. Esclareceu que seria apresentado  
80 o comparativo entre o zoneamento vigente e o zoneamento proposto. Destacou que no zoneamento  
81 vigente do município, o território estava dividido em treze zonas, e que na proposta apresentada, estava  
82 sendo previsto a divisão em dez zonas e um eixo estratégico. Apresentou a Zona Industrial vigente e a  
83 proposta, bem como as alterações propostas nos parâmetros urbanísticos. Apresentou a Zona de  
84 Complexo Turístico e as alterações nos parâmetros urbanísticos. Apresentou as Zonas Residenciais.  
85 Destacou que no zoneamento vigente as áreas estavam divididas em quatro Zonas Residenciais,

86 enquanto, na proposta as áreas foram transformadas e divididas em apenas duas Zonas Residenciais.  
87 Explicou as alterações propostas para os parâmetros urbanísticos. Apresentou a Zona Especial de  
88 Interesse Social Um que no zoneamento vigente estava classificada como Zona Residencial Exclusiva um  
89 e dois, informou que a nomenclatura foi alterada para atender as previsões do Estatuto da Cidade e que  
90 esse zoneamento estava vinculado ao Cadastro Social Único, ressaltou as alterações propostas para os  
91 parâmetros urbanísticos. Apresentou a Zona Especial de Interesse Social Dois, que apresentava os  
92 mesmos parâmetros urbanísticos que a Zona Especial de Interesse Social Um, porém, não estava  
93 vinculado ao Cadastro Social Único. Apresentou a Zona Mista Central que foi proposta de modo a unificar  
94 as Zonas Mistas Centrais Um e Dois do zoneamento vigente, explicou também, as alterações propostas  
95 para os parâmetros urbanísticos. Apresentou a Zona Mista Diversificada, as quais eram compostas pelas  
96 áreas de acesso ao município e que poderiam receber atividades de médio impacto, destacou que a área  
97 classificada para essa zona foi ampliada em relação ao zoneamento vigente, informou quais foram os  
98 parâmetros urbanísticos que receberam alteração. Apresentou a Zona de Desenvolvimento Rural e  
99 destacou que as áreas localizadas nessa zona, seguiriam as normativas específicas para essas localizações.  
100 Apresentou o Eixo Estratégico de Uso Misto, explicou que as áreas localizadas neste eixo, poderiam  
101 receber parâmetros mais permissíveis do que da zona em que estavam sobrepostas. Apresentou a Zona  
102 de Interesse de Expansão Urbana, a qual não apresentava parâmetros urbanísticos específicos, porém,  
103 seguiriam os mesmos parâmetros propostos para a Zona de Desenvolvimento Rural até que fosse  
104 realizada a ampliação do perímetro urbano, e após a ampliação do perímetro urbano, passariam a seguir  
105 os mesmos parâmetros urbanísticos da Zona Residencial Predominante Dois. Apresentou as restrições  
106 ocupacionais identificadas no município, sendo as áreas que apresentavam algum tipo de restrição  
107 ocupacional, destacou a Área de Proteção do Ambiente Natural, que era composta pelas áreas próxima  
108 das Cataratas de Quilombo, que tinham o objetivo de preservar a paisagem natural e a ambiência do seu  
109 entorno. Explicou que nessas áreas havia sido proposta a restrição de gabarito para dois pavimentos.  
110 Comentou sobre o Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, que era composto pelas edificações  
111 identificadas como patrimônio edificado de valor histórico. Explicou sobre a Área de Proteção do  
112 Ambiente Cultural, composta pelas áreas do entorno imediato das termas do município, nas quais, os  
113 novos projetos com mais de quatro pavimentos deveriam apresentar estudo de sombreamento para  
114 aprovação municipal. Apresentou especificamente os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação e  
115 coeficiente de aproveitamento, destacou quais áreas das edificações não seriam computadas nos cálculos  
116 de cada parâmetro. Apresentou também, o parâmetro urbanístico de taxa de permeabilidade, especificou  
117 quais áreas da edificação seriam consideradas impermeáveis. Explanou sobre os incentivos urbanísticos  
118 propostos, sendo o incentivo ao uso misto e o incentivo das atividades turísticas. Destacou os requisitos  
119 para aplicação de cada um dos incentivos e em quais áreas poderiam ser aplicados, bem como o potencial  
120 construtivo recebido ao proprietário pela aplicação do incentivo. Explanou sobre a classificação do uso do  
121 solo, sendo as atividades classificadas como: permitidas, permitidas com restrição de porte, permitidas  
122 com restrição de vizinhança, permissíveis e proibidas. Explicou o Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual  
123 seria exigido para licenciamento de construção, reforma ou ampliação de atividades classificadas como  
124 permissíveis na tabela de uso do solo. Por fim, explicou as disposições finais e transitórias para a Minuta  
125 de Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Lucca D. S. explanou que as Minutas de Lei teriam um  
126 conteúdo extenso e que foram apresentados apenas os pontos principais. Explicou as formas de  
127 participação do público, por meio do site de Revisão do Plano Diretor de Quilombo, e finalizou a segunda  
128 etapa da Audiência Pública. A senhora Ana Letícia S. G. deu início a terceira etapa da Audiência Pública.  
129 Informou que as contribuições poderiam ser enviadas até o dia vinte e sete do mês de março do ano de  
130 dois mil e vinte e seis, para o e-mail: pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br. Ressaltou que seria  
131 disponibilizado o tempo de dez minutos para que os participantes escrevessem suas contribuições.  
132 Solicitou que as contribuições fossem relacionadas apenas as Minutas de Lei apresentadas no dia, sendo:  
133 Plano Diretor e Uso e Ocupação do Solo. Iniciou o tempo para as contribuições às dezenove horas e

134 cinquenta e sete minutos e finalizou às vinte horas e sete minutos. A senhora Ana Letícia S. G. chamou os  
135 inscritos por ordem de inscrição para que fizessem a leitura da sua contribuição. Chamou o senhor Sandro  
136 S. O senhor Sandro S. realizou sua manifestação relacionada às Zonas Residencial Predominante Um e  
137 Dois. Mencionou que a proposta estabelece área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados por  
138 lote e testada mínima de quinze metros. Sugeriu a redução da testada mínima para doze metros,  
139 argumentou que este é o padrão já adotado. Justificou que a exigência de testada de quinze metros  
140 implicaria no aumento do comprimento das vias em aproximadamente vinte e cinco por cento, em  
141 comparação ao padrão de doze metros, e que a ampliação resultaria no aumento dos custos de  
142 implantação da infraestrutura, impactando diretamente o valor final dos lotes. Acrescentou que, a área  
143 mínima de trezentos e sessenta metros quadrados associada à testada de quinze metros, os lotes  
144 passariam a ter profundidade média de vinte e quatro metros, e com testada de doze metros, essa  
145 profundidade seria de aproximadamente trinta metros. Falou que essa alteração implicaria em maior  
146 necessidade de vias para atender a mesma quadra, o que geraria um aumento aproximado de vinte por  
147 cento no adensamento. Falou que o impacto resultaria em um acréscimo de quarenta e cinco por cento  
148 no custo total dos lotes. Estendeu sua manifestação tanto para a Zona Residencial Predominante Dois  
149 quanto para a Zona Residencial Predominante Um, ressaltou que, nesta última, a manutenção da testada  
150 de quinze metros poderia gerar dificuldades no parcelamento e desmembramento de lotes já existentes,  
151 uma vez que a configuração atualmente apresenta, em sua maioria, testadas de doze metros. A senhora  
152 Ana Letícia S. G. chamou a próxima inscrita. A senhora Mônica T. solicitou a alteração do coeficiente de  
153 aproveitamento do lote vinte e dois da quadra trinta e nove, entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e Avenida  
154 Primo Alberto Bonadese, de um pavimento para construção de quinze pavimentos. Falou da existência de  
155 desnível acentuado entre as ruas que delimitam o terreno. Informou que a frente do lote se dá pela Rua  
156 Sérgio Darci Lunardi, em cota mais elevada, e pela Avenida Primo Alberto Bodanese, em cota inferior.  
157 Falou que realizou levantamento planialtimétrico do terreno e identificou a possibilidade de  
158 aproveitamento do desnível para a implantação de até três pavimentos de garagem abaixo do nível da  
159 Rua Sérgio Darci Lunardi, com o pavimento térreo situado no mesmo nível da referida via. Acrescentou  
160 que pretende manter a vegetação existente na porção inferior do terreno, voltada para a Avenida Primo  
161 Alberto Bodanese. Mencionou que o imóvel está inserido, possivelmente, na Zona Residencial  
162 Predominante Um e solicitou o aumento do potencial construtivo, falou que, embora considere viável  
163 edificações com dez pavimentos, solicitou a ampliação para até quinze pavimentos. A senhora Ana Letícia  
164 S. G. informou que não houve mais contribuições, agradeceu as contribuições recebidas e destacou que  
165 seriam analisadas e respondidas no site de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. Não havendo mais  
166 contribuições, declarou encerrada a Audiência Pública às vinte horas e dezesseis minutos do mesmo dia.