

Data da Reunião: 17/07/2025

Hora início: 9h30

Hora fim: 11h18

Local: Prefeitura Municipal

Assuntos: Reunião técnica sobre a minuta de Lei do Plano Diretor e apresentação da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Convidados.

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (13 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 julho do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Prefeitura
2 Municipal, realizou-se a reunião técnica, iniciada às nove horas e trinta minutos, entre os membros da
3 Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, da
4 Comissão de Revisão do Plano Diretor de Quilombo, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
5 e convidados, para tratar das minutas de Lei do Plano Diretor e de Uso e Ocupação do Solo, partes
6 integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião técnica,
7 apresentou a si mesma e os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Em
8 seguida, apresentou a ordem e as regras gerais da reunião técnica e informou que a reunião seria gravada
9 e transcrita em ata. Convidou o senhor Leonardo B., presidente da Comissão, para que fizesse a abertura
10 da reunião. O senhor Leonardo B. deu boas-vindas aos presentes, agradeceu o empenho dos membros
11 do Conselho e destacou que o trabalho tem avançado em ritmo satisfatório. Informou que o objetivo era
12 finalizar as três primeiras minutas (Plano Diretor, Código de Posturas e Código de Edificações) e iniciar a
13 análise da Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Joselaine T. apresentou as contribuições
14 encaminhadas pela Comissão e pelo Conselho no dia vinte e sete de junho de dois mil e vinte e cinco.
15 Destacou que foram encaminhadas três contribuições. A primeira se referia ao artigo sessenta e dois da
16 minuta, que tratava da Macrozona de Interesse Turístico. A solicitação era incluir as Cataratas de
17 Quilombo e as áreas demarcadas no arquivo encaminhado em KML na abrangência da Macrozona de
18 Interesse Turístico. O senhor Lucca D. S. emitiu o parecer técnico da equipe do CINCATARINA e destacou
19 que a área coincidia com a Área de Preservação Permanente do Rio Chapecó, com faixa de cem metros,
20 o que geraria restrições de ocupação devido à declividade e a suscetibilidade a desastres naturais.
21 Recomendou adicionar a área como de interesse turístico, mas com uso restrito à contemplação da
22 paisagem e ao turismo de baixo impacto, sem edificações ou empreendimentos de grande porte. Em
23 seguida, mostrou aos participantes a atualização no cartograma e o ajuste na redação da caracterização
24 da macrozona. O senhor Maurício L. R. destacou que, com a instalação da usina hidrelétrica, a faixa de
25 Área de Preservação Permanente seria reduzida, diminuindo também o risco de alagamento. Defendeu a
26 inclusão da área no perímetro turístico para regular futuras ocupações, como chácaras e
27 empreendimentos turísticos, evitando construções irregulares. Sugeriu revisar a redação sobre “baixo
28 impacto” e “uso sustentável” para evitar restrições excessivas. Questionou o que o empreendimento
29 deveria atender para ser considerado sustentável. O senhor Lucca D. S. respondeu que as atividades
30 turísticas de baixo impacto seriam parques lineares e mirantes, que manteriam a paisagem para a
31 contemplação das áreas. Ressaltou que seriam atividades que não demandariam de edificações para o
32 seu funcionamento. O senhor Everton K. P. reforçou que havia grande especulação imobiliária e interesse
33 empresarial na região, inclusive com projetos hoteleiros e iniciativas municipais de fomento ao turismo.
34 Defendeu a expansão planejada da área. A senhora Ana Letícia S. G. alertou sobre a necessidade de
35 considerar o risco à população em caso de ocupação próxima às margens. Explicou que, tecnicamente,

36 área de risco implicava na presença de população vulnerável e que, no momento, a região deveria ser
37 tratada como área suscetível, não recomendada para adensamento urbano. Pontuou que, ao propor uma
38 ocupação naquela área, o município estaria criando uma área de risco. A senhora Ana Letícia S. G. explicou
39 que a ocupação próxima às cataratas comprometeria a paisagem cênica natural e que a verticalização
40 nessa área poderia prejudicar o potencial turístico. O senhor Laerson F. W. ponderou que a aprovação de
41 empreendimentos já passava por processos técnicos, o que impediria construções inadequadas, e
42 defendeu a possibilidade da ocupação nas áreas seguras. A senhora Ana Letícia S. G. concordou com o
43 senhor Laerson F. W. e comentou que tinha sido proposto a concentração dos empreendimentos com
44 maior verticalização no perímetro urbano de Coronel Ernesto Bertaso e que as margens do rio seriam
45 utilizadas com restaurantes, trilhas e mirantes, mantendo a preservação visual e ambiental da catarata.
46 Destacou sobre os conflitos da expansão urbana nas áreas próximas ao rio, como o acesso à
47 infraestrutura, o adensamento e a implantação de serviços públicos. O senhor Leonardo B. questionou se
48 a área em debate faria parte da Macrozona de Interesse Turístico ou da Macrozona de Interesse de
49 Expansão. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a proposta seria mantê-la como Macrozona de
50 Interesse Turístico, sem ampliação do perímetro urbano, definindo restrições de gabarito com até dois
51 pavimentos e a preservação paisagística. O senhor Everton K. P. defendeu que existia interesse de
52 implantação de hotéis na área próxima das Quedas. O senhor Joelson Q. M. destacou que a mudança no
53 perímetro urbano poderia afetar a consolidação das Áreas de Preservação Permanente nas áreas rurais
54 anteriores a dois mil e oito. Ponderou que seria necessária uma análise de viabilidade em ampliar o
55 perímetro urbano e retirar a consolidação do imóvel rural ao transformá-lo em urbano. O senhor
56 Leonardo questionou se o município poderia criar alguma lei ou decreto para aprovar um hotel na região
57 das Quedas. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que os hotéis já eram um uso permitido na área rural.
58 Destacou que as restrições que estavam sendo discutidas não se referiam ao uso do solo, e sim à
59 verticalização. A senhora Angélica A. reforçou que a única coisa que não era permitida era o parcelamento
60 do solo com lotes menores, no entanto, era possível a implantação de hotéis. O senhor Everton K. P e o
61 senhor Maurício L. R. defenderam que o município precisaria prever regramento específico de
62 parcelamento para viabilizar empreendimentos turísticos e evitar ocupações irregulares. Apontaram,
63 ainda, que, com a valorização da área e a iminente formação de chácaras, seria necessário permitir lotes
64 menores que vinte mil metros quadrados, pois o atual padrão inviabiliza investimentos e gera insegurança
65 jurídica e tributária. A senhora Ana Letícia S. G. propôs que a Comissão e o Conselho trabalhassem em
66 uma solução intermediária, mantendo: a inclusão da área na macrozona de interesse turístico; a restrição
67 de adensamento imediato nas margens; e a possibilidade de zoneamento específico na Lei de Uso e
68 Ocupação do Solo, considerando lotes maiores e menor gabarito. Comentou também sobre a Outorga
69 Onerosa de Alteração do Uso do Solo, a qual poderia, mesmo sem ser expressamente prevista no texto,
70 ser utilizada tanto na Macrozona de Interesse Turístico quanto nas demais áreas que o município
71 ampliasse o perímetro urbano. Os membros debateram sobre a ocupação e a quantidade de lotes vazios
72 no perímetro urbano de Coronel Ernesto Bertaso. O senhor Everton K. P. observou que, com a instalação
73 futura de resorts e empreendimentos turísticos, a área urbana existente poderia se tornar insuficiente. O
74 senhor Aldair P. destacou que se tratava de um projeto de longo prazo, e que o município deveria prever
75 espaços destinados a atividades como tirolesa e outros equipamentos turísticos, considerando o
76 horizonte de dez a vinte anos. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as propostas de
77 empreendimentos turísticos não seriam inviabilizadas pelo macrozoneamento em discussão. Ao
78 contrário, tais atividades estariam contempladas como equipamentos de turismo. Ressaltou ainda que o
79 foco atual da comissão seria a conclusão do Plano Diretor, pois o detalhamento do Uso e Ocupação do
80 Solo seria na etapa seguinte. O senhor Lucca D. S. complementou que a delimitação do macrozoneamento
81 contemplou o perímetro urbano com o acréscimo da solicitação apresentada pela Comissão e pelo
82 Conselho. Em seguida, o senhor Maurício L. R. questionou sobre a aplicação da Outorga Onerosa em casos
83 de expansão urbana para empreendimentos turísticos situados fora da área delimitada na proposta. A

84 senhora Ana Letícia S. G. explicou que toda ampliação de perímetro urbano exigiria a aplicação da Outorga
85 Onerosa de Alteração do Uso do Solo, independentemente de estar mapeada como área de interesse de
86 expansão. O senhor Maurício L. R. sugeriu a inclusão de uma tolerância posicional nos limites do polígono
87 do zoneamento, considerando eventuais divergências entre o desenho digital e a realidade em campo. A
88 senhora Ana Letícia S. G. respondeu que o tema seria tratado na minuta de uso e ocupação do solo,
89 reforçando que o objetivo era garantir segurança técnica na análise de empreendimentos. Sobre a
90 Macrozona de Interesse Turístico, a senhora Ana Letícia S. G. recomendou que não fosse citada na parte
91 referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso. O senhor Everton K. P., o senhor Maurício L. R. e o
92 senhor Benhur S. A. manifestaram-se contrários à recomendação, mas a maioria dos membros da
93 Comissão e do Conselho presentes aprovaram a manutenção da redação proposta pela equipe técnica do
94 CINCATARINA. A senhora Joselaine T. apresentou contribuição referente ao artigo sessenta e quatro, que
95 trata dos objetivos da macrozona de estruturação urbana, entre eles: orientar o traçado futuro da malha
96 viária e a implantação de infraestrutura; estabelecer faixa de transição entre áreas rurais e de
97 desenvolvimento econômico; incentivar parcelamentos regulares; promover a implantação de
98 equipamentos urbanos e habitação de interesse social; priorizar a ocupação em áreas com declividade
99 inferior a trinta por cento; e incentivar a urbanização em áreas contíguas ao tecido urbano existente.
100 Segundo a comissão, os perímetros Vale do Ouro, Mandassaia e Gaúcha não atendem integralmente a
101 esses objetivos, sendo recomendada a revisão dos critérios ou a criação de uma nova macrozona. O
102 senhor Lucca D. S. apresentou a proposta de inclusão da Macrozona de Ocupação Controlada,
103 contemplando os três perímetros mencionados, caracterizados como áreas distantes da Sede e com baixa
104 prioridade para parcelamento e adensamento urbano. Explicou que o objetivo dessa nova categoria é
105 controlar novas ocupações e a expansão urbana, funcionando como zona de transição entre áreas
106 urbanas e rurais. Após breve debate, a senhora Ana Letícia S. G. consultou os presentes sobre a aprovação
107 da proposta. Como não houve objeções adicionais, a criação da nova macrozona foi aprovada pela
108 comissão. A senhora Joselaine T. informou que, concluída a etapa do Plano Diretor, a comissão
109 prosseguiria para a análise da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a ser apresentada pelo senhor
110 Lucca D. S. que explicou que os membros receberão duas versões da minuta: uma versão comparativa,
111 destacando em cores as alterações em relação à legislação vigente; uma versão consolidada, com o texto
112 limpo, para facilitar a leitura e análise. Apresentou, em seguida, a estrutura geral da minuta, composta
113 por: disposições preliminares, objetivos, definições e diretrizes gerais. Destacou que as restrições
114 ocupacionais prevalecerão sobre o zoneamento, e que os instrumentos urbanísticos poderão ser
115 aplicados em conjunto conforme o contexto do uso do solo. O senhor Lucca D. S. também esclareceu
116 como será tratada a situação de lotes inseridos em mais de um zoneamento: lotes com área inferior a
117 dois hectares seguirão o zoneamento predominante; lotes com área superior a dois hectares deverão
118 respeitar os parâmetros de cada zona correspondente. Ao apresentar o cartograma de zoneamento,
119 explicou que o modelo adotado é radiocêntrico, ou seja, conforme se aproxima do centro urbano, a
120 densidade aumenta. Além disso, o zoneamento foi simplificado, reduzindo o número de categorias e
121 mantendo parâmetros já existentes, de modo a facilitar a aplicação e a interpretação da lei. A senhora
122 Ana Letícia S. G. complementou destacando a importância de regular a verticalização urbana, não com o
123 intuito de proibir, mas de garantir contrapartidas financeiras ao município por meio da Outorga Onerosa,
124 possibilitando o reinvestimento em infraestrutura e qualificação dos espaços públicos. O senhor Lucca D.
125 S. prosseguiu com explicações técnicas sobre: coeficiente de aproveitamento básico (um vírgula cinco
126 para zonas urbanas); taxa de permeabilidade mínima; parâmetros de afastamento (mínimo de dois
127 metros, com cálculo proporcional à altura da edificação); tratamento específico da zona rural, que seguirá
128 as disposições do Código Civil; e previsão de parâmetros futuros para áreas de expansão urbana.
129 Apresentou também o mapa de restrições ocupacionais, incluindo áreas de preservação permanente,
130 declividades, zonas de risco e a restrição de insolação na área das termas. Explicou que análises de
131 sombreamento indicaram a necessidade de limitar a altura das edificações nas proximidades, definindo

132 gabaritos máximos entre dois e quatro pavimentos, conforme a localização. Por fim, destacou a inclusão
133 de edificações de interesse histórico no inventário do patrimônio municipal e a delimitação da faixa de
134 domínio da rodovia, sujeita à restrição de edificações conforme a legislação aplicável. A senhora Ana
135 Letícia S. G. esclareceu que a faixa não edificável deve seguir a legislação aplicável, conforme o nível
136 normativo vigente — federal ou municipal. Recomendou que o tema seja regulamentado por lei
137 específica, e não inserido diretamente no Plano Diretor, para evitar riscos de inconstitucionalidade ou
138 nulidade futura. Explicou que a inserção de parâmetros fixos de redução dentro do plano poderia
139 comprometer sua validade caso a norma federal fosse alterada. Assim, a orientação técnica é que o Plano
140 Diretor apenas mencione a observância da lei aplicável, cabendo ao município regulamentar os detalhes
141 por meio de legislação própria. O senhor Leonardo P.S.B. observou que o município ainda não possui lei
142 municipal tratando do tema, e a senhora Ana Letícia S. G. reforçou que o procedimento é simples e pode
143 ser feito posteriormente por lei complementar, com poucos artigos, apenas formalizando a faixa de
144 reserva conforme a necessidade local. O senhor Leonardo P.S.B. manifestou preocupação com possíveis
145 impactos econômicos e fiscais decorrentes da reorganização dos zoneamentos, especialmente no que se
146 refere à arrecadação municipal e à redistribuição de usos e densidades. A senhora Ana Letícia S. G.
147 esclareceu que a base dos zoneamentos permanece a mesma, apenas agrupada e simplificada para dar
148 mais coerência e flexibilidade. Afirmou que não há indícios de renúncia de receita, já que a proposta visa
149 organizar e otimizar o uso do solo, e não restringi-lo. O senhor Leonardo P. S. B. questionou sobre os
150 parâmetros mínimos de lote na zona residencial, sendo informado pelo senhor Lucca D. S. que o valor
151 mínimo definido é de trezentos e sessenta metros quadrados, conforme a zona azul (residencial
152 predominante). A senhora Ana Letícia S. G. destacou que os parâmetros foram agrupados de forma
153 técnica, priorizando coerência entre uso, densidade e localização, sem propor alterações drásticas em
154 relação à lei vigente. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. abordou a restrição de altura nas
155 imediações das termas, destacando que se trata de uma medida técnica baseada em estudos de
156 sombreamento realizados pela equipe técnica do CINCATARINA. Ressaltou que a verticalização excessiva
157 poderia comprometer a insolação da área termal, que é um bem turístico estratégico para o município.
158 Informou que os limites de gabarito variam entre dois e quatro pavimentos, conforme a zona, sendo que
159 os valores foram definidos a partir de simulações de sombreamento em diferentes horários e meses do
160 ano o senhor Lucca D. S. apresentou os resultados desses estudos, demonstrando graficamente que
161 edificações com oito pavimentos, na zona mista central, provocariam sombreamento total das termas
162 durante grande parte do ano, especialmente nos meses de inverno. Com a configuração proposta, apenas
163 parte do inverno teria áreas sombreadas nas primeiras horas da manhã, mantendo a insolação adequada
164 ao longo do restante do ano. O senhor Maurício L. R. sugeriu avaliar a possibilidade de limitar a altura por
165 cota altimétrica, considerando o desnível do terreno, em vez de apenas por número de pavimentos. A
166 senhora Ana Letícia S. G. explicou que essa metodologia já foi adotada em outros municípios e pode ser
167 aplicada, mas que a atual delimitação já considera a topografia local e o posicionamento solar. O senhor
168 Joelson Q. M. defendeu a flexibilização dos limites de altura, argumentando que a verticalização poderia
169 atrair investimentos. A senhora Ana Letícia S. G. contrapôs que, ao contrário de municípios litorâneos, as
170 termas não são expansíveis, e o sombreamento representaria perda irreversível do potencial turístico.
171 Assim, reiterou a importância de manter as restrições propostas, equilibrando desenvolvimento urbano
172 e a preservação ambiental e paisagística. Durante a apresentação, o senhor Lucca D. S. demonstrou
173 simulações complementares de sombreamento ao entardecer, considerando a orientação solar e o relevo
174 local. As análises indicaram que algumas edificações mais altas e afastadas também poderiam influenciar
175 o sombreamento das termas, motivo pelo qual foram adotados limites graduais de altura entre os
176 diferentes setores. A senhora Ana Letícia S. G. reforçou que os estudos consideraram o declive natural do
177 terreno e que qualquer proposta de ampliação de gabarito exigirá nova simulação técnica. Em seguida, o
178 senhor Lucca D. S. apresentou a previsão de mecanismos de contestação das áreas de restrição ambiental
179 (APP e declividade), permitindo que proprietários apresentem laudo técnico de profissional habilitado

180 para revisão dos mapas. Explicou também que o município poderá atualizar o cartograma de restrições
181 sempre que novas áreas forem identificadas ou comprovadas. O senhor Lucca D. S. expôs a estrutura da
182 tabela de classificação de usos do solo, baseada no Código Nacional de Atividades Econômicas (CNAE),
183 contendo os usos permitidos, permissíveis e proibidos por zona. Ressaltou que a tabela, embora extensa,
184 facilitará a análise de novos empreendimentos e a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV),
185 conforme a tipologia da atividade. Apresentou, ainda, os principais parâmetros urbanísticos, como: área
186 mínima de lote; taxa de ocupação e de permeabilidade; coeficiente de aproveitamento básico e máximo;
187 afastamentos mínimos; altura máxima; e regras específicas para vias estreitas e áreas com restrições
188 ambientais. Foram também introduzidos os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade,
189 como: Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Transferência do Direito de
190 Construir; Estudo de Impacto de Vizinhança; e Incentivos Construtivos para Uso Misto e Atividades
191 Turísticas. Destacou-se o incentivo adicional de um ponto no coeficiente de aproveitamento para
192 empreendimentos turísticos cadastrados no Ministério do Turismo, localizados na zona do Complexo
193 Turístico Coronel Ernesto Bertaso. O senhor Lucca D. S. informou que o prazo de regulamentação das
194 disposições complementares será de duzentos e quarenta dias, conforme o Plano Diretor, e que a nova
195 lei entrará em vigor quarenta e cinco dias após sua publicação. A senhora Joselaine T. comunicou que o
196 material apresentado será encaminhado ao senhor Leonardo P. S. B. no dia seguinte, para posterior
197 distribuição aos membros da comissão, e sugeriu o pré-agendamento da próxima reunião interna, que
198 será definida em conjunto com o executivo municipal. Por fim, o senhor Leonardo P. S. B. agradeceu a
199 presença dos participantes e do CINCATARINA, destacando que a próxima etapa consistirá na análise
200 detalhada das tabelas de zoneamento, comparando os parâmetros atuais e anteriores, especialmente
201 quanto a número de pavimentos, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento. Não houve mais
202 considerações e o atendimento ao município foi encerrado às onze horas e dezoito minutos desse mesmo
203 dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Aguardar as definições da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para agendar reunião técnica.

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

1. Agendar reunião técnica interna para análise da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.