

Data da Reunião: 14/10/2025

Hora início: 14h10

Hora fim: 17h25

Local: Associação Empresarial de Quilombo - ACIQ

Assuntos: Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo

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

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (11 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos quatorze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na Associação
2 Empresarial de Quilombo – ACIC, realizou-se a reunião técnica, iniciada às quatorze horas e dez minutos,
3 entre os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
4 CINCATARINA, da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de Desenvolvimento
5 Urbano, para tratar da minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Lucca D. S. iniciou a reunião
6 técnica, cumprimentou os presentes e informou o cronograma da reunião. Convidou o senhor Leonardo
7 B., presidente da Comissão, para que fizesse a abertura da reunião. O senhor Leonardo B. cumprimentou
8 os presentes, agradeceu a participação de todos e declarou aberta a reunião técnica. O senhor Lucca D.
9 S. apresentou o regimento interno da reunião técnica e informou que ela seria gravada e transcrita em
10 ata. A senhora Ana Letícia S. G. informou que seria apresentado na reunião o Relatório Técnico acerca das
11 contribuições realizadas pela Comissão de Revisão do Plano Diretor e pelo Conselho Municipal de
12 Desenvolvimento Urbano sobre a minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, encaminhadas no dia nove
13 de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco. O senhor Lucca D. S. iniciou a leitura das contribuições. A
14 primeira referia-se ao artigo dez, que dividia o município em zonas, incluindo uma denominada de Zona
15 Mista Central – ZMC. A Comissão e o Conselho sugeriram que as quadras dois, três e sete fossem
16 incorporadas a Zona Mista Central, devido à sua proximidade. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que as
17 quadras mencionadas já estavam inseridas na Zona Mista Central, contudo, adotou-se como critério para
18 divisão do zoneamento o fundo de lote, de modo a evitar ocupações distintas em uma mesma via. Dessa
19 forma, apenas um dos lados da via foi contemplado pela referida zona. A senhora Patricia W. sugeriu que
20 a Zona Mista Central fosse expandida para mais uma via. A senhora Angélica Maria A. questionou qual
21 seria o procedimento adotado para a unificação de lotes, caso se mantivesse a proposta da Zona Mista
22 Central até ao meio da quadra, visto que o lote ficaria com duas zonas distintas. A senhora Ana Letícia S.
23 G. comentou que o zoneamento que abrangesse a maior área do terreno seria o predominante. Ressaltou
24 que, geralmente, as unificações de terrenos acontecem em lotes laterais, porém, poderia ser prevista uma
25 redação para essas situações. A senhora Angélica Maria A. sugeriu que fosse adicionado uma redação
26 prevendo a predominância do zoneamento cujo lote que tivesse testada para a via. A senhora Ana Letícia
27 S. G. destacou que já havia previsto essa redação. O senhor Angelo C. sugeriu ampliar a Zona Mista Central
28 de modo a atender os dois lados da Rua Dom Pedro I. A senhora Angélica Maria A. sugeriu ampliá-lo até
29 a Servidão. A Comissão e o Conselho foram favoráveis a esse posicionamento, no entanto, o senhor Arthur
30 Z. J. registrou sua proposta de deixar a servidão fora da expansão. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da
31 próxima contribuição, na qual a Comissão e o Conselho sugeriram acrescentar uma segunda Zona de
32 Interesse Social, que não fosse restritiva, visando a avaliação e possível instalação de habitação de
33 interesse social. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que a criação de uma segunda modalidade de Zona
34 Especial de Interesse Social seria possível, porém, a Comissão e o Conselho não haviam enviado a proposta
35 de localização da nova zona. O senhor Arthur Z. J. apresentou as áreas para serem incluídas no
36 zoneamento proposto. Sugeriu manter os parâmetros urbanísticos da Zona de Interesse Social proposta

37 pela Equipe de Planejamento de Cidades e dispor na redação que a preferência de uso para essas áreas
38 fossem habitação de interesse social. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu que a nova área não tivesse os
39 mesmos requisitos da Zona de Interesse Social inicialmente apresentada. Os membros da Comissão e do
40 Conselho foram favoráveis à proposta. O senhor Lucca D. S. realizou a leitura da próxima contribuição,
41 que previa o plantio de apenas uma linha de vegetação na cortina arbórea e, caso houvesse divisa com
42 outra indústria, sugerira a previsão da junção da cortina. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que para
43 efetividade da cortina arbórea seria necessário, no mínimo, duas fileiras de plantio. Ressaltou que a
44 cortina vegetal não seria exigida em limites entre indústrias. Portanto, a recomendação da Equipe de
45 Planejamento de Cidades, seria manter a redação proposta. O senhor Arthur Z. J. complementou que a
46 Zona Mista Diversificada abrange uma área pequena, portanto, poucos empreendimento teriam a
47 obrigação de implantar cortina arbórea. Desse modo, a Comissão e o Conselho concordaram em manter
48 a redação proposta. O senhor Lucca D. S. prosseguiu com a leitura das contribuições, nas quais sugeriram
49 a remoção do eixo estratégico de uso misto. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o coeficiente de
50 aproveitamento máximo aumentaria no respectivo eixo caso o empreendimento implantasse o uso misto.
51 Portanto, recomendou manter a redação proposta. A Comissão e o Conselho manifestaram-se favoráveis
52 à manutenção da redação. O senhor Lucca D. S. abordou, ainda, a Área de Proteção do Ambiente Cultural
53 – APAC, tema sobre o qual a Comissão e o Conselho sugeriram a previsão do estudo de impacto de
54 vizinhança e sombreamento para edificações com mais de dois pavimentos. A senhora Angélica Maria A.
55 complementou que essa contribuição seria em relação a área de proteção da praça. A senhora Ana Letícia
56 S. G. comentou que a recomendação da Comissão e do Conselho foi acatada, sendo previsto que todas as
57 obras de edificações com mais de dois pavimentos e/ou oito metros de altura, deveriam apresentar
58 estudo de sombreamento, considerando incidência de sombra entre oito horas da manhã e dezessete
59 horas da tarde em todos os meses do ano, e estudo de impacto de vizinhança. Além disso, foi sugerido a
60 seguinte redação: “Nenhum tipo de obra e atividade realizada na Área de Proteção do Ambiente Cultural
61 poderá causar interferência ou prejuízo na ambiência e qualquer tipo de incidência de sombra nas Termas
62 de Quilombo”. Comentou que atualmente, edificações de quatro pavimentos já apresentam
63 sombreamento na região e que a previsão poderia onerar os empreendimentos. O senhor Arthur Z. J.
64 comentou que essa sugestão foi a melhor encontrada, permitindo as construções a partir da apresentação
65 do estudo. A senhora Angélica Maria A. comentou que houve os debates, pois existem edificações a partir
66 de quatro pavimentos e que não geravam sombreamento na praça. O senhor Valmor R. sugeriu a
67 apresentação do estudo para edificações acima de quatro pavimentos, pois os usuários buscariam usufruir
68 da sombra. O senhor Arthur Z. J. comentou outras formas para gerar sombreamentos e destacou a sua
69 preocupação em relação aos altos edifícios. O senhor Anderson B. questionou quais seriam os requisitos
70 para serem analisados durante a análise de projetos. A senhora Patrícia W. apontou sua preocupação com
71 a reação da população em relação a restrição, pois já constam edificações com mais de dois pavimentos
72 no local. Sugeriu ainda, que devido a tendência de crescimento e ocupação da região, a apresentação do
73 estudo fosse aplicável apenas para edificações com mais de quatro pavimentos. A senhora Ana Letícia S.
74 G. comentou que a sugestão foi tecnicamente analisada antes de ser proposta. Ressaltou que a minuta
75 de lei ainda seria apresentada em Audiência Pública e que poderiam ser realizadas contribuições para
76 alterações. O senhor Anderson B. sugeriu que fosse mantido o mínimo vigente e a partir disso prever a
77 apresentação do estudo. O senhor Valmor R. questionou se a legislação poderia ser alterada com a
78 mudança de governantes. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que toda alteração de legislação deveria
79 ser acompanhada pelo Conselho da Cidade e apresentada em Audiência Pública. A senhora Angélica Maria
80 A. questionou quais seriam as análises realizadas em um estudo de impacto de vizinhança. A senhora Ana
81 Letícia S. G. esclareceu que seria a análise dos impactos gerados pela edificação a ser construída e quais
82 seriam as medidas que deveriam ser tomadas para sanar os impactos gerados pela edificação. O senhor
83 Arthur Z. J. sugeriu a apresentação do estudo escalonando o gabarito a partir da topografia. A senhora
84 Ana Letícia S. G. comentou as propostas apresentadas e conduziu a votação. A primeira proposta foi a

85 apresentação de estudo de sombreamento para edificações até dois pavimentos, dispensando o estudo
86 de impacto de vizinhança. A proposta obteve três votos favoráveis, sendo dos senhores: Arthur Z. J.,
87 Evellyn V. B. e Benhur S. A. A segunda proposta, que não obteve nenhum voto favorável, seria a
88 apresentação de estudo de sombreamento e estudo de impacto de vizinhança, graduando entre o
89 gabarito e a topografia. A terceira proposta, seria a apresentação de estudo de sombreamento para
90 edificações de até quatro pavimentos, obtendo quatro votos favoráveis, sendo dos senhores: Angelo C.,
91 Anderson B., Valmor R. e Angélica Maria A. Com base na votação, a terceira proposta foi aprovada pela
92 maioria. Dando continuidade as contribuições o senhor Lucca D. S. abordou sobre a Área de Proteção do
93 Ambiente Natural, próximo ao Salto das Quedas. A Comissão e o Conselho sugeriram permitir construção
94 de edificações com mais de dois pavimentos no local, condicionando a aprovação do projeto aos
95 Conselhos Municipais e Estudo de Impacto de Vizinhança. A Equipe de Planejamento de Cidades,
96 respondeu que o Estatuto da Cidade estabelece que o Estudo de Impacto de Vizinhança pode ser exigido
97 apenas em área urbana, por isso, não seria possível incluir a exigência na Área de Proteção do Ambiente
98 Natural. A senhora Patrícia W. comentou que havia interesses externos para realização de
99 empreendimentos nessa área. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou os riscos de criar áreas de
100 suscetibilidade pela ocupação da margem do rio. Com relação a Área de Preservação Permanente (APP),
101 área com risco e áreas com restrições de declividade, o senhor Lucca D. S. realizou a leitura da contribuição
102 apontada pela Comissão e pelo Conselho. Eles solicitam que dentre os documentos a serem apresentadas
103 para contestação dessas áreas, fosse incluído a apresentação de levantamento planialtimétrico com
104 curvas de nível a cada um metro, como na área de risco. A contribuição foi aceita e realizada a retificação
105 da redação, conforme solicitação. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da próxima contribuição. A Comissão
106 e o Conselho solicitaram a inclusão do termo “legislação municipal pertinente”, no artigo que definia que
107 a delimitação e intervenção em Área de Preservação Permanente deveria estar de acordo com o Código
108 Florestal. A redação foi retificada conforme solicitação. O senhor Lucca D. S. prosseguiu abordando a
109 urbanização em áreas de risco ocasionados pela declividade. Ressaltou que terrenos com declividade igual
110 ou superior a trinta por cento, até quarenta por cento, poderiam ser edificados, mas não são passíveis de
111 parcelamento do solo. A Comissão e o Conselho sugeriram a permitir o parcelamento do solo e a
112 construção, desde que acompanhados de projeto de terraplanagem e adequação do relevo. Já para os
113 terrenos com declividade igual ou superior a quarenta por cento, que não poderiam receber
114 parcelamento do solo nem construções, sugeriram a aprovação de projetos de construção, desde que
115 acompanhados de projeto de terraplanagem e adequação de relevo. A senhora Ana Letícia S. G. comentou
116 que não seria adequado permitir o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior
117 a trinta por cento, nem a ocupação de terrenos com declividade igual ou superior a quarenta por cento,
118 devido as situações apresentarem riscos à sustentabilidade urbana. Destacou que as áreas com alta
119 declividade apresentam maior suscetibilidade e instabilidade geológica, além disso, a ocupação de tais
120 terrenos, compromete a mobilidade urbana, dificultando a acessibilidade e gerando barreiras
121 urbanísticas. Portanto, recomendava-se a manutenção da redação. A Comissão e o Conselho
122 concordaram. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da próxima contribuição. A Comissão e o Conselho
123 sugeriram incluir o Conselho Municipal de Política Cultural – COMTUR nas análises e aprovações de
124 projetos arquitetônicos e obras nas Áreas Proteção do Ambiente Natural e do Ambiente Cultural, e, nas
125 análises de licenciamento e/ou alvarás de demolição de qualquer imóvel classificado como Inventário do
126 Patrimônio Histórico e Cultural. As redações foram retificadas conforme solicitação. O senhor Lucca D. S.
127 apresentou a próxima contribuição que tratou da classificação dos usos do solo, para atividades
128 permitidas com restrição de vizinhança, as quais deveriam estar adequadas à zona incidente, desde que
129 em uma distância mínima de cento e cinquenta metros de instituições de ensino e estabelecimentos de
130 saúde. A Comissão e o Conselho sugeriram compatibilizar a distância em relação as legislações já
131 aprovadas. A senhora Ana Letícia S. G. comentou que na minuta de lei do Código de Posturas, havia a
132 restrição de distâncias em relação as atividades com perturbação de sossego público com sons e ruídos

133 excessivos. Já na minuta de lei do Código de Edificações, a restrição de distância seria em relação as
134 atividades de comércio varejista de combustíveis. Portanto, o inciso terceiro seria retificado da seguinte
135 forma: “permitidas com restrição de vizinhança: a atividade poderá estar adequada à zona incidente,
136 desde que em uma distância mínima de cento e cinquenta metros de instituições de ensino,
137 estabelecimentos de saúde e locais de práticas religiosas. O senhor Benhur S. A. questionou como deveria
138 proceder para as atividades já consolidadas e que passariam a ser classificadas como atividades com
139 restrição de vizinhança, questionou se essas atividades teriam que se adequar quando fossem realizar a
140 renovação do alvará. A senhora Ana Letícia S. G. comentou sobre as contribuições vinculadas ao Estudo
141 de Impacto de Vizinhança. Sugeriram que esse estudo seja exigido para novas edificações, bem como
142 aquelas que passarem por alterações ou ampliações. Ainda, informaram a necessidade de prever outra
143 possibilidade para as edificações consolidadas, citaram como exemplo a renovação da licença ambiental
144 de locais já consolidados. A senhora Ana Letícia S. G. fez a leitura da redação retificada, sendo que o
145 Estudo de Impacto de Vizinhança seria exigido para: (...) “atividades já consolidadas classificadas como
146 proibidas ou permissíveis e que necessitam de renovação do licenciamento ambiental.” O senhor Benhur
147 S. A. foi contrário à proposta. O senhor Arthur Z. J. questionou se seria possível que o estabelecimento
148 fizesse obras para compensar o impacto gerado, caso o impacto identificado no Estudo de Impacto de
149 Vizinhança fosse negativo, para que a licença de renovação fosse permitida. A senhora Ana Letícia S. G.
150 respondeu que sim, e que esse seria o objetivo principal do Estudo de Impacto de Vizinhança e esclareceu
151 que deveria ser apresentado em Audiência Pública. O senhor Angelo C. sugeriu a retirar do inciso segundo
152 e permitir a renovação do alvará de localização e funcionamento para atividades consolidadas, sem a
153 realização do Estudo de Impacto de Vizinhança. Apenas o senhor Arthur Z. J. foi contrário à proposta,
154 portanto o inciso foi retirado. A senhora Ana Letícia S. G. realizou a leitura do próximo artigo, que citava:
155 “Será permitida a continuidade de atividades em desacordo com esta Lei Complementar, desde que
156 estejam consolidadas e regulares na data de aprovação desta Lei Complementar, até o vencimento de sua
157 licença”. A Equipe de Planejamento de Cidades recomendou retirar: “até o vencimento de sua licença” e
158 substituir por: “desde que não sejam feitas reformas e ampliações”. O senhor Valmor R. sugeriu que não
159 fosse incluídas as reformas na disposição. O senhor Arthur Z. J. comentou que reformas podem significar
160 alterações de uso, por isso, deveria ser incluída na redação. A senhora Ana Letícia S. G. recomendou
161 substituir “reformas” por “alterações de uso”. A Comissão e o Conselho foram favoráveis. A senhora Ana
162 Letícia S. G. recomendou que nas contribuições da Audiência Pública, a Comissão solicitasse para que
163 fosse adicionado nas definições da Minuta de Lei do Código de Obras, a definição de: reformas e
164 ampliações. O senhor Lucca D. S. fez a leitura da próxima contribuição, em relação a área do lote. A
165 Comissão e o Conselho sugeriram dispor a área mínima do lote apenas na minuta de lei de Parcelamento
166 do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que na minuta de lei de Uso e Ocupação do Solo são
167 tratados os parâmetros urbanísticos para cada zona, por isso, recomendava-se manter a redação. A
168 Comissão e o Conselho foram favoráveis ao parecer. O senhor Lucca D. S. prosseguiu abordando sobre a
169 tabela de parâmetros urbanísticos. A Comissão e o Conselho sugeriram que o cálculo da altura da
170 edificação fosse dividido por dez, a partir do quarto pavimento, além de definir os afastamentos mínimos
171 e o recuo lateral com parede cega. Sugeriram também, diminuir a medida mínima para os afastamentos
172 laterais e de fundos para um metro e cinquenta centímetros. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que
173 a Equipe de Planejamento de Cidades vinha adotando a medida mínima de dois metros para os
174 afastamentos laterais, devido a Instrução Normativa do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina –
175 CBMSC que analisa o risco de incêndio entre as edificações. Se as edificações apresentarem afastamentos
176 entre si, menores que três metros, são consideradas uma única edificação, aumentando o risco de
177 incêndio. Ainda, para permitir melhores condições ambientais para as edificações, recomendou que seja
178 adotado apenas um afastamento único de dois metros para toda a edificação, permitindo a ventilação
179 cruzada, a insolação das edificações e o atendimento a Instrução Normativa do CBMSC. O senhor Angelo
180 C. foi contrário à proposta da Equipe de Planejamento de Cidades. A senhora Angélica M. A. citou vários

181 exemplos de problemas em edificações que foram construídas sem afastamentos laterais e a valorização
182 imobiliária com imóveis com afastamentos laterais. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu discutir a questão
183 dos afastamentos em uma reunião que tivesse mais participantes para que pudesse ser realizada uma
184 votação equilibrada. A senhora Ana Letícia S. G. comentou sobre as considerações da Comissão e do
185 Conselho em relação ao coeficiente de aproveitamento e do gabarito máximo. Comentou que não seria
186 recomendável que fosse reduzido o a medida máxima do lote em áreas onde o gabarito máximo seria
187 alto, recomendou que se o objetivo fosse a verticalização das edificações, seria ideal manter os lotes
188 maiores. A senhora Ana Letícia S. G. comentou sobre a proposta da Comissão e do Conselho para o
189 coeficiente de aproveitamento, ressaltou que o valor sugerido seria inviável e estaria em desacordo com
190 a recomendação do Estatuto da Cidade, pois seria um valor alto. Destacou que a proposta geraria futuras
191 sobrecargas para a infraestrutura pública, onerando o município, pois não estaria arrecadando recursos
192 para investimento na infraestrutura pública. Dessa forma, a recomendação da Equipe de Planejamento
193 de Cidades seria diminuir o valor proposto para o coeficiente de aproveitamento. A senhora Ana Letícia
194 S. G. sugeriu encerrar a reunião e agendar uma nova data para finalizar a apresentação do Relatório
195 Técnico de Contribuições. O senhor Leonardo B. questionou se a Equipe de Planejamento de Cidades iria
196 até o município para realizar outra reunião. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que sim. O senhor
197 Leonardo B. questionou se teria condição de finalizar o processo de Revisão do Plano Diretor ainda no
198 ano de dois mil e vinte e cinco. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que provavelmente passaria para o
199 ano de dois mil e vinte e seis, mas teria condição de finalizar no início do ano. O senhor Leonardo B.
200 agradeceu os presentes, informou que estaria verificando uma possível alteração no decreto de
201 nomeação da Comissão, visando englobar um maior número de participantes. Não havendo mais
202 considerações o senhor Leonardo B., presidente da Comissão, declarou encerrada a reunião às dezessete
203 horas e vinte e cinco minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Agendar data para próxima reunião técnica;
2. Preparar e conduzir a próxima reunião técnica.

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

1. Agendar data para próxima reunião técnica;
2. Participar da próxima reunião técnica;
3. Verificar alteração no Decreto de nomeação da Comissão.