ATA DE REUNIÃO – 3° ETAPA

Revisão do Plano Diretor de Jaguaruna

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local:	Início:	Término:	Data:
Câmara de Vereadores de Jaguaruna	**09:40**	**11:10**	**04/06/2025**

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E GE: Cássia Coelho Luiz Brunato, Cristini Rebelo de Souza, Flávia Cauduro, Gilberto Garcia Militz, Gustavo Zambrano, Kelvilin Danielski Cabral, Lédio dos Anjos de Souza, Marcial Schmitz, Maxisoel Maragno, Mike Steyvanne Miranda de Andrade, Rafael Andrin Crestani, Ricardo Schmitz Luiz, Rosiane Vieira.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo revisar a lei do Plano Diretor, correspondente à terceira etapa do cronograma de trabalho – Zoneamento.

1. Ana Carolina iniciou a reunião, informando aos participantes que o assunto a ser tratado no presente encontro seria a tabela de parâmetros urbanísticos. Finalizando o assunto, caso restasse tempo, também seria iniciada a revisão da tabela de usos do solo. Explicou ainda que o mapa do zoneamento seria apresentado durante a análise dos parâmetros de cada zona na tabela. Foi preciso dividir a tabela em duas partes, primeiramente seriam analisados os parâmetros dos lotes, e depois das edificações. Acrescentou que a tabela havia sido atualizada internamente, com base em algumas referências e definições utilizadas em outros municípios.
2. Atendendo a uma solicitação da Prefeitura, as Zonas Residenciais (ZR1, ZR2 e ZR3) foram divididas entre as áreas localizadas no centro (C) e nos

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

balneários (B) de Jaguaruna, resultando nas seguintes zonas: ZR1 - C, ZR2 - C, ZR3 - C, ZR1 - B e ZR2 - B. As zonas dos balneários terão parâmetros distintos daqueles definidos para as zonas residenciais no centro do município, devido às características de ocupação particulares dessa região.

3. Ana Carolina apresentou inicialmente a proposta para a zona ZR1-C, sugerindo as seguintes dimensões para os lotes: testada de 12 m para lotes de meio de quadra e 15 m para lotes de esquina. Ricardo, no entanto, propôs manter as dimensões atuais de 10 m (meio de quadra) e 13 m (esquina), com áreas mínimas de 250 m² e 325 m², respectivamente, argumentando que isso tornaria os loteamentos mais acessíveis e atrativos para novos moradores. Os demais participantes, porém, destacaram que as dimensões menores tornariam inviável a construção de edificações que respeitassem os afastamentos e demais parâmetros urbanísticos. Diante disso, o grupo decidiu ajustar as testadas para 12 m (meio de quadra) e 14 m (esquina), com áreas mínimas de 300 m² e 350 m², respectivamente para diferir da ZR2-C.
4. Posteriormente, Ana Carolina apresentou a proposta para a zona ZR2-C, com dimensões mínimas de testada de 12 m para lotes de meio de quadra e 15 m para lotes de esquina, e áreas mínimas de 300 e 375 m², respectivamente. Em seguida, apresentou a zona ZR3-C no mapa, propondo testadas mínimas de 14 m (meio de quadra) e 16 m (esquina), com áreas mínimas de 350 e 400 m², respectivamente, considerando que essa zona permitirá a instalação de indústrias de baixo impacto. Após discussão entre os presentes, a proposta da ZR2-C foi aceita integralmente. Para a ZR3-C, no entanto, o grupo decidiu ajustar as testadas para 13 m (meio de quadra) e 15 m (esquina), mantendo as áreas mínimas originalmente propostas.
5. Com as zonas residenciais da área central do município ajustadas, iniciaram-se as discussões sobre os parâmetros mínimos para as zonas residenciais localizadas nos balneários. Ana Carolina apresentou a proposta de dimensões mínimas de testada de 12 m para lotes de meio

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

de quadra e 15 m para lotes de esquina, para as duas zonas litorâneas (ZR1-B e ZR2-B), com áreas mínimas de 300 e 350 m², respectivamente. As dimensões foram amplamente discutidas pelos participantes, que destacaram as características específicas de cada balneário. Flávia pontuou que há variação nas áreas de alguns lotes dentro da mesma zona, em razão de pertencerem a loteamentos distintos. Citou, por exemplo, que a área mínima dos lotes de esquina no balneário Esplanada é de 375 m², enquanto no balneário Janaína é de 350 m², sendo que ambos estão inseridos na zona ZR1-B.

6. Diante disso, alguns participantes sugeriram a criação de zonas específicas para cada balneário, considerando que cada local possui padrões próprios de lotes. Dessa forma, os parâmetros urbanísticos poderiam ser melhor adaptados às características de cada região. Por fim, foi levantada pelo grupo a necessidade de que as dimensões mínimas permitam parcelamentos do solo por meio de desmembramento e unificação, uma vez que já não há áreas disponíveis ao longo do litoral para novos loteamentos. Assim, a atualização dos parâmetros urbanísticos deve considerar os loteamentos já implantados.
7. Em seguida, Ana Carolina apresentou no mapa as zonas comerciais, com a identificação das áreas abrangidas por cada uma. A discussão iniciou-se pela Zona Comercial 1 (ZC1), localizada no centro da cidade. Para esta zona, foram propostas testadas mínimas de 10 m para lotes de meio de quadra e 13 m para lotes de esquina, com áreas mínimas de 300 e 390 m², respectivamente, considerando que se trata de uma região já consolidada e que caracteriza essas dimensões. Na sequência, foi apresentada a Zona Comercial 2 (ZC2), com dimensões mínimas de testada de 12 m (meio de quadra) e 15 m (esquina), e áreas correspondentes de 360 e 450 m², respectivamente. Os participantes concordaram com as dimensões propostas. Por fim, foi apresentada a Zona Comercial 3 (ZC3), localizada nas áreas balneárias e nas proximidades da comunidade do Olho d'Água. Para esta zona, foram

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

propostas testadas mínimas de 12 m (meio de quadra) e 15 m (esquina), com áreas mínimas de 360 m² e 450 m², respectivamente.

8. Ana Carolina apresentou a Zona de Interesse Social (ZEIS) e mencionou que as dimensões mínimas dos lotes já haviam sido atualizadas na revisão da Lei de Parcelamento do Solo, ficando com testada mínima de 7,5 m para meio de quadra e esquina, com área mínima de 180 m².
9. Posteriormente, foram apresentadas as zonas industriais, iniciando-se pela Zona Industrial 1 (ZI1), localizada às margens da BR-101 e nas proximidades do aeroporto. As dimensões propostas para a ZI1 foram: testada mínima de 15 m para lotes de meio de quadra e 20 m para lotes de esquina, com áreas mínimas de 750 e 1.000 m², respectivamente, visando à instalação de indústrias de porte maior. Para a Zona Industrial 2 (ZI2), destinada às indústrias de baixo e médio impacto, foram propostas testadas mínimas de 13 m (meio de quadra) e 18 m (esquina), com áreas mínimas de 650 e 900 m², respectivamente. Os participantes concordaram com as dimensões propostas para ambas as zonas industriais. Por fim, foram discutidos os parâmetros para a Zona Residencial de Uso Especial, que abrange os loteamentos já implantados próximos à rodovia. Para essa zona, foram propostas testadas mínimas de 12 m (meio de quadra) e 15 m (esquina), com áreas mínimas de 300 e 375 m², respectivamente.
10. Em seguida, Ana Carolina apresentou as demais zonas atualizadas, que consistem no mapeamento de locais específicos no território municipal, como edificações históricas e áreas de interesse turístico. Essas zonas não contarão com parâmetros mínimos de testada ou área de lote, tendo em vista sua função específica de preservação e valorização cultural e turística.
11. Por fim, foram apresentadas as zonas localizadas no entorno da Lagoa do Arroio Corrente. Ana Carolina iniciou com a Zona de Preservação Permanente (ZPP), que abrange a faixa de 30 m no entorno da lagoa, destinada exclusivamente à preservação ambiental. Na sequência, foi apresentada a Zona de Controle Sustentável (ZCS), delimitada em uma

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

faixa de 70 m, onde serão permitidas apenas pequenas construções de apoio, visando a conservação da área. Por último, foi apresentada a Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), com dimensões mínimas inicialmente propostas de testada de 15 m para lotes de meio de quadra e 18 m para lotes de esquina, com áreas mínimas de 450 e 540 m², respectivamente. No entanto, os participantes sugeriram o aumento das dimensões com o objetivo de tornar a ocupação da área mais restritiva, contribuindo para a preservação da região. Assim, as dimensões foram ajustadas para testadas mínimas de 18 m (meio de quadra) e 20 m (esquina), com áreas mínimas de 540 e 600 m², respectivamente.

12. Com as dimensões dos lotes revisadas, deu-se início à análise do número máximo de pavimentos permitidos por zona.
13. Ana Carolina destacou que os índices urbanísticos referentes à construção de edificações também foram revisados internamente, tendo em vista que os coeficientes vigentes encontram-se defasados em relação à realidade atual do município. Para essa atualização, foram utilizadas referências de municípios com características semelhantes. A revisão iniciou-se pela zona ZR1, localizada na região central da cidade, onde foi proposto o limite de até 4 pavimentos habitáveis, além de até 2 pavimentos destinados a garagens, totalizando um máximo de 6 pavimentos por edificação. Os presentes concordaram com a proposta.
14. Para a zona ZR2, localizada na área central, foi inicialmente proposto o limite de até 8 pavimentos habitáveis, além de até 2 pavimentos destinados a garagens, totalizando um máximo de 10 pavimentos por edificação. No entanto, os participantes consideraram que, para atender adequadamente às demandas da região, seriam necessários 10 pavimentos habitáveis. Dessa forma, o número máximo foi ajustado conforme a sugestão. Para a zona ZR3, foi proposto o limite de até 4 pavimentos habitáveis, além de até 2 pavimentos de garagem, totalizando um máximo de 6 pavimentos por edificação. Os presentes concordaram com a proposta apresentada.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

15. Em relação ao número de pavimentos habitáveis nas edificações das zonas residenciais localizadas nos balneários, alguns participantes sugeriram que a região fosse dividida em quatro zonas distintas, de forma a permitir o escalonamento do número de pavimentos, iniciando com edificações mais baixas nas primeiras quadras e aumentando gradualmente nas quadras finais. Diante da proposta, Ana Carolina sugeriu uma nova organização das zonas nos balneários, a fim de viabilizar a aplicação do escalonamento por quadras. A proposta revisada será apresentada na próxima reunião.
16. Como não foi possível concluir a definição de todos os parâmetros constantes na tabela durante o encontro, Ana Carolina propôs que a discussão fosse retomada na semana seguinte, solicitando aos membros que discutissem entre si e apresentassem sugestões na próxima reunião sobre os parâmetros urbanísticos ainda não revisados.
17. A tabela de parâmetros urbanísticos com as alterações feitas na reunião está representada a seguir:

ZONAS	LOTE				EDIFICAÇÕES				
	TESTADA (m)		ÁREA (m²)		COEFIC. APROV. BÁSICO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO%)	TAXA DE PERMEAB. MÍNIMA (TP%)	Nº PAVTS	ALTURA MÁXIMA (m)
	MEIO QUADRA	ESQUINA	MEIO QUADRA	ESQUINA					
ZR1-C	12,00	14,00	300,00	350,00	2,0	60	35	4	19,0
ZR2-C	12,00	15,00	300,00	375,00	4,0	65	30	10	37,0
ZR3-C	13,00	15,00	350,00	400,00	2,0	60	35	4	19,0
ZR1-B	12,00	15,00	300,00	350,00	4,5	60	35	10	37,0
ZR2-B	12,00	15,00	300,00	390,00	4,0	65	30	8	31,0
ZC1	10,00	13,00	300,00	390,00	4,0	70	25	8	31,0
ZC2	12,00	15,00	360,00	450,00	4,5	70	25	10	37,0
ZC3	12,00	15,00	360,00	450,00	4,5	70	25	12	43,0
ZEIS	7,50	7,50	180,00	180,00	2,0	70	25	4	19,0
ZIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZI1	15,00	20,00	750,00	1.000,00	1,5	70	25	2	6,0
ZI2	13,00	18,00	650,00	900,00	2,0	60	25	2	6,0
ZRUE	12,00	15,00	300,00	375,00	2,0	60	35	4	12,0
ZH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZDS	18,00	20,00	540,00	600,00	0,8	50	40	2	5,0
ZPP	-	-	-	-	-	-	100	-	-
ZA	-	-	-	-	-	-	-	-	-

18. Após isso, a reunião foi encerrada.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

REGISTROS FOTOGRÁFICOS





ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE

Cássia Coelho Luiz Brunato
JAHREP

Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano

Flávia Cauduro
Associação de Moradores e Proprietários de Imóveis “Escala da Vida”
Balneário Esplanada

Gilberto Garcia Militz

Gustavo Zambrano
Sibelco

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

Kelvilin Danielski Cabral
IMAJ

Lédio dos Anjos de Souza
Imobiliárias do Município

Marcial Schmitz
Rotary Club de Jaguaruna

Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor

Mike Steyvanne Miranda de Andrade
Grupo Sólido Urbanismo

Rafael Andrin Crestani
Jaguaruna Saneamento SPE S/A

Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construção do Município

Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net