

Data da Reunião: 17/11/2025**Hora início:** 19h10**Hora fim:** 22h35**Local:** Fundação do Meio Ambiente de Nova Veneza -
FUNDAVE**Assuntos:** Parcelamento do Solo, Macrozoneamento e Lei de Uso e Ocupação do Solo**Entidades:** Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA e Comissão de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza e Convidados**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (17 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 novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, de forma presencial, na
2 FUNDAVE, realizou-se a reunião técnica de Revisão do Plano Diretor Municipal, iniciada às dezenove horas
3 e dez minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa Catarina –
4 CINCATARINA, a Comissão de Revisão do Plano Diretor e os convidados, para tratar das contribuições
5 referentes à Minuta de Lei do Parcelamento do Solo e da aprovação do macrozoneamento e do
6 zoneamento. A senhora Ana Letícia S. G. deu início à reunião informando que seriam apresentadas as
7 contribuições recebidas acerca da Minuta de Lei de Parcelamento do Solo, bem como o macrozoneamento
8 e o zoneamento, que precisavam ser aprovados em razão da ampliação do perímetro urbano municipal.
9 Expôs as regras gerais da reunião e informou que a reunião seria gravada para posteriormente ser
10 transcrita em ata. Esclareceu-se que o poder de voto era exclusivo dos membros titulares da comissão ou
11 de seus suplentes na ausência dos primeiros, e que convidados deveriam se retirar durante os momentos
12 de votação. Convidou o senhor Carlos L. S., representante do presidente da Comissão, para que fizesse a
13 abertura da reunião. O senhor Carlos L. S. declarou aberta a reunião. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou
14 informando que o Decreto municipal n.º 56/2025 (cinquenta e seis de dois mil e vinte e cinco), que
15 nomeava a Comissão de Revisão do Plano Diretor, estava desatualizado em relação aos representantes de
16 algumas entidades. Esclareceu que as entidades já haviam encaminhado ofícios ao município
17 comunicando as substituições, porém não houve tempo hábil para atualização formal do decreto, a qual
18 deveria ser providenciada pela Administração Municipal com a maior brevidade possível, visando evitar
19 questionamentos quanto à legalidade dos atos. Diante disso, a senhora Ana Letícia S. G. submeteu à
20 deliberação da Comissão de Revisão do Plano Diretor a autorização para que os referidos representantes
21 pudessem exercer o direito de voto na presente reunião. O senhor Juliano M. D. M. manifestou
22 entendimento favorável, considerando que as alterações já haviam sido previamente formalizadas pelas
23 entidades. Em seguida, a senhora Ana Letícia S. G. questionou se havia mais alguma manifestação a ser
24 apresentada. A Comissão indagou se a ausência de Decreto poderia acarretar ilegalidade no processo de
25 revisão do Plano. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a deliberação e o respectivo registro em ata
26 tinham por finalidade conferir respaldo ao procedimento adotado, evitando a eventual invalidação das
27 reuniões e votações anteriormente realizadas. Após discussões, a Comissão deliberou, por consenso,
28 autorizar a participação e o exercício do direito de voto dos representantes da Fundação do Meio
29 Ambiente de Nova Veneza; do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense; do Sindicato
30 das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e Material Elétrico de Caravaggio e da Secretaria de
31 Desenvolvimento Urbano, ficando a autorização condicionada à regularização formal por meio da
32 atualização do decreto. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou a leitura das contribuições enviadas informando
33 que foram recebidos materiais no dia vinte e dois de setembro e no dia sete de outubro. Explicou que as
34 contribuições seriam apresentadas integralmente e acompanhadas dos seus respectivos pareceres. A
35 primeira contribuição tratava da definição de “edifícios”. Após debate entre a Equipe Técnica do

36 CINCATARINA e a Comissão de Revisão do Plano Diretor sobre as diferenças jurídicas e urbanísticas entre
37 condomínio por unidade autônoma e condomínio horizontal de lotes, considerando a prática adotada pelo
38 município e a legislação federal vigente, ficou deliberado pelos membros da Comissão que a lei passaria a
39 adotar a denominação “Condomínio Horizontal de Lotes”. Foi esclarecido que esta modalidade pressupõe
40 um parcelamento do solo prévio, seguido da constituição do condomínio, com aplicação das exigências
41 legais correspondentes, inclusive quanto à doação de áreas públicas, conforme a legislação federal.
42 Também foi aprovada a retirada de dispositivos que tratavam de diferentes modalidades de condomínios
43 e a inclusão da aplicação da Lei Federal n.º 4.591/1964 (quatro mil, quinhentos e noventa e um, de mil
44 novecentos e sessenta e quatro), que instituiu a Lei de Incorporações Imobiliárias, no artigo primeiro. A
45 contribuição seguinte tratava de ajustes ortográficos, que foram realizados pela Equipe Técnica do
46 CINCATARINA e não resultaram em alteração do conteúdo normativo. Na sequência, a senhora Ana Letícia
47 S. G. apresentou manifestação sobre a contribuição referente às definições de passeio público, destacando
48 que a minuta regulamentava a calçada como um todo, sem distinção entre suas partes constituintes. Em
49 razão disso, recomendou a manutenção, nas definições, apenas do conceito de calçada, remetendo as
50 respectivas especificidades à Norma Brasileira 9050 (nove mil e cinquenta) e ao Código de Obras
51 Municipal. Após discussão da matéria, a Comissão manifestou concordância com o parecer apresentado.
52 A senhora Ana Letícia S. G. realizou a leitura da contribuição seguinte, que solicitava a revisão da definição
53 de ciclovia conforme as normativas do Conselho Nacional de Trânsito e da Secretaria Nacional de Trânsito.
54 Após as considerações feitas pela Equipe Técnica do CINCATARINA, a Comissão aprovou a adequação da
55 redação para definir ciclovia como “pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do
56 tráfego comum”. A Comissão questionou a ausência da definição de ciclofaixa. A senhora Ana Letícia S. G.
57 alertou que, em novos parcelamentos, o ideal seria a implantação de ciclovias, visando à redução do risco
58 de acidentes e possíveis invasões da área pelos automóveis. O senhor Juliano M. D. M. informou que o
59 município poderia implantar as duas modalidades, questionando se seria pertinente adicionar a definição
60 faltante à minuta. A senhora Elaine L. A. questionou se a minuta permitiria a implantação de ciclofaixas
61 em novos parcelamentos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que não. A senhora Elaine L. A. questionou
62 se não seria possível adicionar à lei as duas definições. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se a
63 Comissão preferia que fosse adicionada a definição de ciclofaixa e estabelecido que a ciclovia seria a
64 solução prioritária nos novos parcelamentos, podendo, excepcionalmente, a critério do município e
65 quando não houvesse viabilidade técnica, ser autorizada a substituição por ciclofaixa. A Comissão optou
66 pela inclusão desses elementos. A contribuição seguinte tratou da definição de “condomínio edilício
67 horizontal” e da verificação dos parâmetros dos lotes. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a definição
68 do condomínio horizontal de lotes seria alterada, conforme foi acordado. Com relação aos parâmetros,
69 explicou que os lotes e/ou unidades autônomas deveriam seguir os parâmetros incidentes na zona em
70 que estavam localizados. A Comissão manifestou concordância com o parecer. A Comissão solicitou, em
71 uma das contribuições, que no artigo que tratava da área rural fosse suprimido o trecho que citava que os
72 órgãos estaduais, federais e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária deviam ser consultados
73 para parcelamentos do solo nessas áreas. A senhora Ana Letícia S. G. informou a existência de uma
74 insegurança jurídica no que tange a essa temática nas leis federais. Deste modo, foi proposto que o
75 parcelamento do solo rural deveria atender à legislação vigente, às regulamentações do Instituto Nacional
76 de Colonização e Reforma Agrária e às exigências do órgão ambiental competente, resguardando o
77 município de futuras alterações normativas. A Comissão manifestou-se favorável à proposta.
78 Seguidamente, a senhora Ana Letícia S. G. abordou a vedação aos parcelamentos do solo e informou que,
79 para atender à solicitação da Comissão, a redação foi alterada para: “É vedado o parcelamento em
80 terrenos aterrados ou com suspeita de contaminação, salvo o atendimento às exigências do órgão
81 ambiental competente”. Com relação à declividade e aos novos parcelamentos do solo, foi recomendado
82 que fosse mantida a restrição a terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo
83 exigências das autoridades competentes, com inclusão da obrigatoriedade de garantir a segurança da área

84 conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Os ajustes foram aceitos pela Comissão. A contribuição
85 seguinte referiu-se aos parcelamentos do solo e condomínios que possuíam testada voltada para rodovias
86 estaduais e federais. A senhora Ana Letícia S. G. mencionou que havia sido solicitada a apresentação de
87 viabilidade técnica no ato do licenciamento. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que, por se tratar de
88 dispositivo com disposições gerais e não diretamente relacionado ao licenciamento, recomendava
89 estabelecer que os condomínios e parcelamentos enquadrados nessa situação deveriam observar as
90 normas pertinentes e dispor de acessos conforme a licença concedida. A Comissão manifestou-se
91 favorável à alteração. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a solicitação referente aos profissionais
92 habilitados foi incorporada, retirando-se a exigência de que os profissionais fossem inscritos no município.
93 Na contribuição do artigo trinta-B, referente à aprovação de desdobro, houve divergência quanto ao marco
94 temporal adotado, com indicações referentes aos anos de dois mil e quatro e de dois mil e vinte e quatro.
95 Após a confirmação de que o ano correto era dois mil e quatro, a Comissão concordou que a exigência de
96 ocupação com fins residenciais ou mistos se aplicaria apenas aos casos de desdobro, não se estendendo
97 ao desmembramento ou ao remembramento. Estabeleceu-se, ainda, que o marco temporal deveria
98 corresponder à entrada em vigor da Lei Municipal nº 1.705/2004 (mil, setecentos e cinco de dois mil e
99 quatro), mediante conferência da data exata antes da consolidação final da minuta. A contribuição
100 seguinte foi sobre o Loteamento Popular de Interesse Social. A Comissão de Revisão do Plano Diretor
101 questionou a aplicação do loteamento em diferentes zoneamentos e o tamanho mínimo dos lotes. A
102 Equipe Técnica do CINCATARINA esclareceu que o loteamento deve ser implantado preferencialmente nas
103 Zonas Especiais de Interesse Social, nas quais o lote mínimo é de duzentos metros quadrados, conforme
104 tabela discutida anteriormente. Quando implantado em outros zoneamentos, deveriam ser observados
105 os parâmetros específicos da zona incidente. O senhor Carlos E. G. afirmou que a área mínima dos lotes
106 pertencentes à Zona Especial de Interesse Social havia sido fixada em duzentos e quarenta metros
107 quadrados. A senhora Ana Letícia S. G. reafirmou que a metragem constante na tabela aprovada pela
108 Comissão era de duzentos metros quadrados e ressaltou que eventuais incongruências deveriam ser
109 comprovadas por meio de atas ou documentos oficiais para posterior ajuste, e que o tema poderia ser
110 novamente debatido no âmbito do Conselho. A contribuição seguinte, apresentada pela Comissão, referia-
111 se ao artigo que estabelecia a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para o licenciamento e
112 aprovação de condomínios edifícios horizontais com área superior a trinta e seis mil metros quadrados. A
113 Comissão questionou como esse parâmetro havia sido definido. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu
114 que, para esse cálculo, era considerada a medida aproximada de quatro quadras, visando evitar o
115 adensamento desenfreado de uma região. Houve debate sobre a adequação da área proposta, com
116 análise de critérios alternativos como número de quadras, quantidade de lotes e área total. Ao final, foi
117 consensuado alterar para cinquenta mil metros quadrados o parâmetro de exigência do Estudo de Impacto
118 de Vizinhança. A contribuição seguinte lida pela senhora Ana Letícia S. G. foi referente ao alinhamento e
119 às divisas dos condomínios, que deveriam ser devidamente cercados e murados, para a qual houve
120 solicitação de inclusão da expressão “atendendo à legislação ambiental vigente”. A Comissão foi
121 questionada para esclarecimento desta contribuição, sendo respondido pela senhora Elaine L. A. que, nas
122 áreas de preservação permanente, era vedado o fechamento com muros, permitindo-se apenas
123 cercamentos que não impeçam a circulação da fauna. Visando evitar conflito entre normas, deliberou-se
124 retirar a referência a “muros” do artigo. Em relação à contribuição referente à destinação de áreas nos
125 loteamentos e condomínios, foi incorporada a solicitação da Comissão de retirada da exigência dos trinta
126 e cinco por cento. Em relação à proporção das áreas, debateu-se a proposta técnica de quatorze por cento
127 para área verde e seis por cento para área institucional, baseada em recomendações da Sociedade
128 Brasileira de Arborização Urbana, mantendo o total de vinte por cento. A Comissão manifestou
129 preocupação quanto às áreas institucionais, pois o percentual proposto poderia resultar em áreas de
130 pequenas dimensões. A senhora Ana Letícia S. G. manifestou que a lei exigia seis por cento de área
131 institucional; no entanto, havia dispositivo determinando que essa área não poderia ser inferior à área de

um lote. Após discussões, a Comissão optou por manter a proporção de dez por cento para área verde e dez por cento para área institucional, totalizando vinte por cento. A contribuição seguinte tratou da localização das áreas verdes e institucionais. A Equipe Técnica do CINCATARINA esclareceu que cada área deveria atender individualmente aos parâmetros urbanísticos, podendo ser implantadas de forma adjacente. Seguidamente, a senhora Ana Letícia S. G. comunicou que a Comissão havia solicitado que as áreas verdes e institucionais pudessem estar localizadas em áreas com até trinta por cento de inclinação. Esclareceu que, por se tratar de áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos, recomendava manter a inclinação máxima em dez por cento, visando evitar gastos excessivos com adequações de acessibilidade. A Comissão deliberou por manter a inclinação máxima permitida em trinta por cento. Quanto à solicitação de inclusão de largura mínima do lote, foi esclarecido pela Equipe Técnica do CINCATARINA que tal exigência já havia sido prevista em artigo anterior. A senhora Ana Letícia S. G. leu a contribuição que tratava da hierarquização viária e da largura mínima das vias, tendo sido encaminhados ao CINCATARINA alguns perfis viários para serem utilizados como referência. Esclareceu que a proposta apresentada inicialmente seguia as classificações e os parâmetros mínimos previstos no Código de Trânsito Brasileiro, no Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes e na Associação Brasileira de Normas Técnicas. Recomendou manter apenas as três categorias viárias: local, coletora e arterial, com ajustes em seus gabaritos. Após debate sobre o gabarito viário, a Comissão deliberou que a via local teria largura mínima de doze metros e setenta centímetros, com retirada da ciclovia; a via coletora teria largura mínima de dezessete metros, mantendo canteiro central sem a obrigatoriedade de arborização; e a via arterial teria largura mínima de vinte e dois metros e noventa centímetros, mantendo acostamento e sem estacionamento. Também foi retirado o parágrafo único que previa acréscimos de meios-fios, guias e elementos divisórios às dimensões mínimas, a fim de evitar ambiguidades. Da mesma forma, foi incluído um parágrafo que excetuava as Zonas Especiais de Interesse Social da obrigatoriedade de executar vias coletoras. As propostas foram aprovadas por maioria, com registro de voto contrário do senhor Carlos E. G., que manifestou discordância quanto às larguras aprovadas. A contribuição seguinte abordou as calçadas públicas, sendo esclarecido pela senhora Ana Letícia S. G. que o termo “calçada” abrangia a faixa livre de circulação, faixa de serviço e acessos, não se restringindo apenas ao passeio. Seguidamente, houve manifestações de que a execução da calçada por parte do loteador poderia gerar retrabalho, pois não se saberia onde seriam locados os acessos de veículos, bem como se trataria de uma infraestrutura que oneraria o empreendedor. A Equipe Técnica do CINCATARINA defendeu que a calçada integra a infraestrutura básica do sistema viário, devendo ser entregue no loteamento, garantindo acessibilidade contínua e evitando degraus e desníveis. Ao final, a Comissão decidiu, por maioria, manter a obrigatoriedade de execução das calçadas pelo loteador, conforme os parâmetros do artigo e em atendimento às normas de acessibilidade vigentes. Os senhores Carlos E. G. e Alan Z. P. manifestaram voto contrário à proposta. A próxima pauta foi a das ciclovias, ocasião em que a senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que seriam realizados ajustes redacionais para a inclusão de um parágrafo prevendo que as ciclovias deveriam ser construídas conforme as disposições estabelecidas na lei, admitindo-se, excepcionalmente, a implantação de ciclofaixas, a critério da Prefeitura, observadas as condições de acessibilidade, sem barreiras físicas, podendo ser executadas apenas por sinalização horizontal. Na sequência, foi discutido o artigo que tratava das áreas mínimas e máximas dos lotes. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, conforme a legislação federal de parcelamento do solo, competia à lei municipal definir, além da área mínima, a área máxima dos lotes urbanos. Inicialmente, a proposta vinculava o lote máximo urbano à fração mínima de parcelamento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, o que gerou questionamentos quanto à sua adequação à realidade local. Após debates e ponderações técnicas, foi apresentada proposta de alteração do limite máximo para cinco hectares, visando maior flexibilidade, especialmente em situações de herança e parcelamentos específicos. A proposta foi colocada em discussão e aprovada. Com relação às faixas não edificáveis, especificamente o inciso Três, a Comissão havia solicitado que o dispositivo fosse remetido ao Código Ambiental. A senhora Ana Letícia S. G.

180 esclareceu que o Código Florestal Federal e o Estadual não utilizavam a expressão “águas correntes e
181 dormentes”; contudo, tal terminologia era exigência expressa da Lei Federal nº 6.766/1979 (seis mil,
182 setecentos e sessenta e seis de mil novecentos e setenta e nove), que disciplinava o parcelamento do solo
183 urbano. Assim, recomendou a manutenção da redação original. Após os esclarecimentos, não houve
184 manifestações contrárias, ficando deliberada a manutenção do inciso Três conforme originalmente
185 redigido. Referente às faixas sanitárias, a Comissão havia sugerido incluir, no parágrafo segundo, que os
186 prestadores de serviço teriam acesso livre para a realização de manutenções. A redação foi ajustada,
187 estabelecendo que as faixas sanitárias deveriam ter acesso livre a partir das vias públicas, de forma a
188 garantir o acesso para manutenção, sem necessidade de menção específica aos prestadores de serviços.
189 Quanto ao parágrafo terceiro, a Comissão havia solicitado a sua exclusão, pois estabelecia que, nos
190 loteamentos, as faixas sanitárias deveriam ser doadas ao município, sendo sua manutenção de
191 responsabilidade do prestador de serviços. A Equipe Técnica do CINCATARINA esclareceu que a doação ao
192 município era necessária para assegurar o caráter público da faixa e garantir o acesso para manutenção
193 das infraestruturas, evitando conflitos com proprietários privados e impedimentos futuros. Após as
194 discussões, houve consenso pela manutenção do parágrafo. A senhora Ana Letícia S. G. prosseguiu
195 comentando sobre as solicitações de inclusão das vias de concreto na infraestrutura básica do sistema
196 viário e de atendimento às diretrizes do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes no que
197 tange ao sistema de drenagem. Ambos os pedidos foram incorporados à minuta de lei. A contribuição
198 seguinte tratava das plantas, levantamentos e estudos técnicos. Houve a solicitação de que essas
199 exigências fossem mantidas apenas nas etapas dois e três, bem como a retirada do trecho que mencionava
200 que os documentos deveriam “ser devidamente assinados pelo proprietário, no órgão de classe da região
201 e na municipalidade”. As contribuições relacionadas a esse artigo foram incorporadas. Na contribuição
202 que tratava do protocolo, no antigo artigo vinte e seis, foi mantido o prazo de trinta dias para manifestação
203 do setor de planejamento urbano, sendo retirada a referência ao pagamento de taxas, conforme solicitado
204 pela Comissão, apesar de a Equipe Técnica do CINCATARINA ter recomendado que a referência não fosse
205 excluída. A contribuição seguinte foi referente aos documentos para protocolo do anteprojeto, no qual o
206 prazo de validade do título de propriedade foi ampliado de trinta para noventa dias, e foram excluídos o
207 dispositivo que exigia a licença ambiental prévia e o respectivo parágrafo único, conforme solicitação da
208 Comissão. Com relação ao artigo vinte e um, foram alterados alguns termos técnicos e a exigência de
209 retificação de matrícula conforme as contribuições encaminhadas. O prazo para apresentação do
210 anteprojeto, após a realização da consulta de viabilidade, também foi alterado, a pedido da Comissão,
211 para cento e oitenta dias. Referente aos marcos de delimitação das áreas de preservação permanente, a
212 senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que eles tinham a função de identificar essas áreas e recomendou a
213 manutenção da exigência. A Comissão optou pela retirada da exigência de implantação de marcos para a
214 delimitação das áreas de preservação permanente, mantendo essa exigência apenas para a delimitação
215 dos lotes. A Comissão solicitou que a validade da aprovação do anteprojeto fosse fixada em seis meses.
216 Embora a Equipe Técnica do CINCATARINA tenha considerado esse prazo excessivo, a alteração foi
217 incorporada à minuta. A senhora Ana Letícia S. G. abordou os projetos de terraplanagem, em que a
218 Comissão solicitou a retirada da expressão “se necessário”, sob o entendimento de que o projeto deveria
219 ser sempre apresentado. Após debates, ficou registrado o ajuste. No inciso referente ao projeto de
220 arborização de vias, canteiros e áreas verdes, a Comissão solicitou a complementação da redação para
221 explicitar a exigência de licenciamento pelo órgão ambiental competente. A alteração foi realizada. A
222 Comissão solicitou a retirada do dispositivo que autorizava o técnico da prefeitura a exigir materiais
223 complementares para o adequado entendimento do projeto, bem como da exigência de apresentação de
224 quatro vias impressas dos documentos. As alterações foram realizadas conforme solicitado. Quanto aos
225 documentos para protocolo, a Comissão questionou a exigência de certidões do registro de parcelamento,
226 deliberando-se por manter apenas a exigência de matrícula atualizada do imóvel, com a retirada das
227 demais certidões. Também foi registrado o ajuste da observação sobre licenciamento ambiental, passando

228 a constar “licenciamento ambiental, quando exigido”. Em seguida, a senhora Ana Letícia S. G. comentou
229 sobre o inciso que veda a venda de lotes antes da conclusão das obras de infraestrutura ou da
230 apresentação de garantias para sua execução, informando que o dispositivo seguia as diretrizes da Lei
231 Federal de Parcelamento do Solo. A Comissão afirmou que o parcelamento precisava estar registrado para
232 que a venda dos lotes pudesse ser efetuada, sendo permitida, entretanto, a implantação posterior da
233 infraestrutura. Diante disso, a senhora Ana Letícia S. G. informou que a legislação federal seria analisada
234 e, caso fosse possível a comercialização dos lotes antes da execução da infraestrutura, a redação seria
235 ajustada. Na sequência, foi apresentada a solicitação da Comissão para ampliação do prazo de execução
236 das obras e dos serviços, após o registro do parcelamento, para quatro anos, com possibilidade de
237 prorrogação por mais dois anos. O prazo foi modificado. Em seguida, tratou-se do pedido de vistoria final
238 das obras, a ser requerida pelo empreendedor após a conclusão dos serviços. Quanto à documentação
239 necessária, a Comissão solicitou a apresentação do projeto *As Built* da drenagem. A Equipe Técnica do
240 CINCATARINA, por sua vez, recomendou a exigência do *As Built* completo do loteamento ou condomínio,
241 abrangendo toda a infraestrutura básica implantada, por entender que essas informações eram relevantes
242 para o cadastro e a segurança do município, ainda que a operação de alguns sistemas fosse de
243 responsabilidade das concessionárias. Foi esclarecida e corrigida a redação referente à licença ambiental,
244 substituindo-se a expressão “licença ambiental de operacionalização” por “licença ambiental de
245 operação”, quando aplicável. O ajuste foi aceito pelos presentes. No mesmo artigo, a Comissão solicitou a
246 exclusão da exigência de escritura pública de transferência da infraestrutura básica e da certidão
247 declaratória de atendimento às exigências do órgão ambiental competente. A senhora Ana Letícia S. G.
248 esclareceu que a solicitação foi incorporada. Também foi aprovada a retirada do dispositivo correlato que
249 previa essa exigência após a vistoria municipal. Ainda, o parágrafo segundo previa a realização de
250 adequações por meio de termo de compromisso caso as obras não estivessem em conformidade com o
251 projeto aprovado. A Comissão solicitou a exclusão desse dispositivo, pedido que igualmente foi atendido.
252 No antigo artigo quarenta e cinco, referente às infrações, foi ajustada a multa prevista no inciso sete,
253 conforme solicitação da Comissão, passando de vinte para quarenta Unidades Fiscais Municipais. Por fim,
254 no dispositivo que tratava dos parcelamentos do solo urbano e condomínios em processo de
255 licenciamento, foi retirada a expressão “mesmo com o projeto aprovado”, mantendo-se a exigência de
256 adequação apenas para os casos com alvará vencido e sem prorrogação. A Comissão recebeu o atestado
257 de aprovação para assinatura, no qual constava que seriam realizados os ajustes debatidos na reunião e
258 que os documentos seriam considerados aprovados. Com relação ao macrozoneamento, foi esclarecido
259 que as alterações realizadas abrangiam apenas as áreas que passaram por ampliação do perímetro
260 urbano. Também foram lembrados os ajustes anteriormente promovidos na Macrozona de Interesse de
261 Expansão, adequação realizada com o objetivo de compatibilizar o macrozoneamento com áreas já
262 identificadas como passíveis de expansão durante os estudos técnicos. Não havendo questionamentos
263 acerca do macrozoneamento, este foi considerado aprovado pela Comissão. A Comissão debateu questões
264 relacionadas ao número de pavimentos, ao zoneamento industrial, às Zonas Especiais de Interesse Social,
265 aos conflitos entre usos industriais e residenciais, especialmente na região do Caravaggio, bem como aos
266 impactos decorrentes de ruídos. A Equipe Técnica do CINCATARINA esclareceu que tais temas não seriam
267 reabertos nesta etapa do processo, devendo ser discutidos no âmbito do Conselho e durante a audiência
268 pública. Por fim, foi informada a inclusão das áreas de suscetibilidade, além das áreas de risco, na minuta
269 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, em atendimento à solicitação do Ministério Público, com base em dados
270 do Serviço Geológico do Brasil. Foi esclarecida a diferença conceitual entre áreas de risco e áreas de
271 suscetibilidade, destacando-se que foram incorporadas apenas as áreas classificadas com alta e muito alta
272 suscetibilidade, com finalidade preventiva e orientativa para futuros projetos. Os participantes
273 questionaram se as áreas de suscetibilidade poderiam ser parceladas, desmembradas ou edificadas. Em
274 resposta, a senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que essas áreas constituíam restrições urbanísticas,
275 incluídas a pedido do Ministério Público com base em dados oficiais do Serviço Geológico do Brasil. Foi

276 explicado que as restrições territoriais abrangiam, além das Áreas de Preservação Permanente, as áreas
277 de risco hidrológico e geológico, as áreas de suscetibilidade, as restrições decorrentes da declividade do
278 terreno, as áreas de interesse de preservação natural, as faixas de transmissão, as servidões de gasodutos
279 e as linhas de energia. Ressaltou-se que as áreas de suscetibilidade correspondiam a projeções técnicas e
280 podiam ser contestadas mediante apresentação de laudo técnico e levantamento específico,
281 acompanhados de requerimento formal e da devida responsabilidade técnica, desde que fosse
282 comprovado que a condição apontada não mais existia ou nunca havia existido. Também foi esclarecido
283 que as áreas de suscetibilidade seriam classificadas em suscetibilidade à inundação e suscetibilidade a
284 movimentos gravitacionais de massa, podendo ser atualizadas com base em novos estudos oficiais. Nessas
285 áreas, deviam ser observadas as disposições da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, do Plano
286 Municipal de Defesa Civil e do Plano Municipal de Contingência. Ficou registrado que não havia vedação
287 automática ao parcelamento do solo ou à edificação, desde que os projetos contemplassem medidas
288 técnicas destinadas à mitigação ou eliminação da suscetibilidade identificada, devidamente descritas em
289 memorial descritivo e acompanhadas de projeto técnico, responsabilidade profissional e anuência da
290 Defesa Civil Municipal. Foram citados, como exemplos de medidas, os sistemas de drenagem, a adoção de
291 pilotis e as soluções de infiltração. Foram manifestadas preocupações da Comissão quanto aos impactos
292 práticos, custos adicionais aos empreendedores e à escala dos dados do Serviço Geológico do Brasil. A
293 senhora Ana Letícia S. G. destacou que se tratava de base oficial disponível, utilizada para evitar
294 questionamentos futuros do Ministério Público. Reiterou que, caso o município viesse a elaborar estudos
295 próprios oficiais, estes poderiam substituir os dados atuais. Ao final, a Comissão aprovou a incorporação
296 das áreas de suscetibilidade na legislação. A Comissão também aprovou o zoneamento, conforme
297 apresentado pela Equipe Técnica do CINCATARINA. Foram esclarecidos os próximos passos do processo,
298 com encaminhamento ao Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio
299 Ambiente, que deveria ser formalmente estruturado e operacionalizado, seguindo rito semelhante ao da
300 Comissão, antes da realização das audiências públicas. Esgotada a pauta, o representante do presidente
301 da Comissão, senhor Carlos L. S., encerrou a reunião às vinte e duas horas e trinta e cinco minutos do
302 mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Realizar ajustes na minuta de lei de Parcelamento do Solo, conforme deliberações da Reunião; e
2. Encaminhamento das minutas para análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Próximos passos do Município:

1. Atualização do Decreto de nomeação da Comissão de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza;
2. Atualização do Decreto de nomeação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente.