

Data da Reunião: 18/09/2026**Hora início:** 13h32**Hora fim:** 15h13**Local:** Plataforma *Microsoft Teams* (on-line)**Assuntos:** Contribuições da Minuta do Código de Obras e Apresentação da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo**Entidades:** CINCATARINA e Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

PARTICIPANTES	
Nome	Entidade
Ana Letícia Saquete Gonçalves	CINCATARINA
Lucca Dias da Silva	CINCATARINA
Sandra Regina Casagrande de Moraes	CINCATARINA
Ângela Ghislandi	Prefeita Municipal
Bruna Baldessar Ghislandi	Conselho
Diego Domingos de Melo	Conselho
Douglas Baldessar Ghislandi	Conselho
Eduardo Vassoler Ugioni	Conselho
Guilherme Nuernberg Minatto	Conselho
Pe. Gilson Pereira	Conselho

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

Notas da Reunião

- 1 Aos dezoito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma on-line, por meio da
2 plataforma Microsoft Teams, realizou-se a reunião técnica de Revisão do Plano Diretor de Nova Veneza,
3 iniciada às treze horas e trinta e dois minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do
4 CINCATARINA e o Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para
5 tratar das contribuições apresentadas à minuta do Código de Obras e posterior apresentação da minuta
6 de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. informou que antes da abertura oficial da reunião,
7 seria preenchida a lista de presença. A senhora Sandra Regina C. M. realizou a chamada nominal dos
8 membros do Conselho. A senhora Ângela G. informou que houve algumas alterações na composição do
9 Conselho, contudo, já havia sido solicitado a atualização do Decreto. A senhora Ana Letícia S. G.
10 apresentou a pauta da reunião, que consistiria na apresentação das contribuições recebidas, abertura
11 para dúvidas e sugestões, exposição de recomendações e posterior votação. Informou, ainda, que, após
12 o encerramento da análise da minuta do Código de Obras, seria apresentada a minuta da Lei de Uso e
13 Ocupação do Solo. Realizou a leitura das regras gerais da reunião e comunicou que esta seria gravada
14 para posterior transcrição em ata e publicação no site oficial de revisão do Plano. Na sequência, solicitou
15 ao secretário que realizasse a abertura formal da reunião. O senhor Diogo D. M. declarou aberta a reunião
16 do Conselho. A senhora Ana Letícia S. G. comunicou que a equipe havia recebido previamente as
17 contribuições referentes à minuta do Código de Edificações, o que possibilitou a análise do material e a
18 realização de alguns ajustes e ponderações, os quais seriam apresentados. O senhor Lucca D. S.
19 apresentou a contribuição referente aos temas de transparência e atendimento digital. Explicou que a
20 minuta já assegurava o acesso às informações, mas poderia avançar quanto à transparência dos processos
21 e à padronização digital. Nesse sentido, a contribuição propôs a inserção do art. 9-A na Seção I, relativa
22 ao Poder Público Municipal, dispondo sobre a disponibilização, em meio eletrônico, de formulários,

23 licenciamentos, orientações técnicas e andamento dos processos. A senhora Ana Letícia S. G. informou
24 que recomendava dois pequenos ajustes na redação proposta. O primeiro consistia na substituição da
25 expressão “consulta aos requisitos de licenciamento” por “consulta aos critérios”, a fim de compatibilizar
26 a terminologia com a adotada em outras minutas. O segundo consistia na retirada das disposições
27 relativas à proteção de dados e à publicidade administrativa, considerando que esses temas já são
28 regulamentados por legislação federal. O Conselho concordou com as alterações. O senhor Lucca D. S.
29 apresentou a contribuição que propunha que o profissional estivesse habilitado a projetar e construir no
30 Município quando estivesse registrado na associação de municípios. Questionou, ainda, se a forma de
31 cobrança ou pagamento seria estabelecida por decreto. A senhora Ana Letícia S. G. não recomendou a
32 inclusão da associação de municípios na redação da lei. Explicou que, embora as associações tenham
33 desempenhado papel relevante no planejamento municipal, o Ministério Público passou a analisar com
34 maior atenção a relação com essas entidades. Relatou que alguns Municípios haviam incluído em suas
35 legislações disposições vinculando a análise de processos às associações e, posteriormente, tiveram de
36 romper essa vinculação. Considerou que a inclusão dessa relação diretamente na lei poderia
37 comprometer sua aplicação futura, enquanto a regulamentação por decreto ou instrumento específico
38 proporcionaria maior flexibilidade. A senhora Ângela G. esclareceu que a referência à Associação dos
39 Municípios da Região Carbonífera não tinha como objetivo estabelecer cadastro na entidade, mas
40 delimitar uma região. Explicou que a intenção era permitir que profissionais já cadastrados nos Municípios
41 integrantes da associação pudessem atuar em Nova Veneza sem a necessidade de novo cadastro. A
42 senhora Ana Letícia S. G. propôs, então, que o art. 14 permanecesse com a redação anterior, exigindo o
43 registro no Município, e que fosse acrescentado um parágrafo terceiro estabelecendo que também seriam
44 admitidos profissionais cadastrados nos Municípios integrantes da região. Sugeriu, ainda, que os
45 Municípios fossem relacionados diretamente no texto, evitando que a legislação municipal disciplinasse
46 cadastro de competência de outro ente. A senhora Ângela G. concordou e sugeriu que, caso a referência
47 à associação pudesse gerar problemas, fossem listados os doze Municípios integrantes. A senhora Ana
48 Letícia S. G. questionou se a associação correspondia à região metropolitana, sendo esclarecido pela
49 senhora Ângela G. que se tratava da região carbonífera. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu, então, que a
50 redação utilizasse a expressão “Municípios da Região Carbonífera”. A senhora Ângela G. concordou com
51 a proposta. Na sequência, o senhor Lucca D. S. apresentou contribuição referente ao licenciamento das
52 obras, na qual, solicitou-se a substituição do termo “prédio” por “condomínio”. A senhora Ana Letícia S.
53 G. informou que a alteração foi realizada. O senhor Lucca D. S. apresentou uma contribuição de acréscimo,
54 propondo a inclusão de dispositivo que estabelecia que “a demolição total ou parcial de edificação
55 localizada em área ou imóvel sujeito à proteção do patrimônio cultural dependerá de manifestação ou
56 autorização do órgão competente, quando exigida pela legislação específica”. A senhora Ana Letícia S. G.
57 explicou que a matéria seria disciplinada na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Esclareceu, que o
58 procedimento para o licenciamento da demolição de edificações permaneceria condicionado à emissão
59 de alvará específico de demolição. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição para o acréscimo de
60 um parágrafo ao artigo cinquenta, referente à manutenção de obras paralisadas. A senhora Ana Letícia S.
61 G. informou que a redação seria incorporada no parágrafo segundo e apresentou propostas de novos
62 dispositivos, em atendimento à solicitação realizada pelo Conselho. Propôs estabelecer que, comprovada
63 a paralisação da obra, o proprietário deveria ser notificado e, quando necessário, adoção das medidas de
64 segurança e conservação. Propôs, ainda, que, nas obras paralisadas com ambientes internos acessíveis, o
65 acesso ao interior da edificação fosse mantido de forma controlada e que os demais vãos acessíveis
66 fossem fechados ou protegidos. Quanto à redação proposta pelos participantes, sugeriu que a obra
67 paralisada permanecesse devidamente sinalizada e mantida em condições de segurança e higiene.
68 Explicou que a remissão ao Código de Posturas evitaria a repetição de disposições semelhantes em ambas
69 as leis e manteria a compatibilização entre os instrumentos. Em seguida, apresentou a proposta de

70 inclusão de dispositivo estabelecendo que, caso a calçada não tivesse sido executada até a paralisação da
71 obra, o proprietário deveria ser notificado para providenciar sua execução. Propôs, ainda, que, decorrido
72 o prazo de quinze dias sem o cumprimento da obrigação, o Município pudesse executar a calçada às
73 expensas do proprietário, que deveria ressarcir os custos dos serviços, acrescidos das despesas
74 administrativas e dos demais encargos legalmente previstos. O Conselho concordou com a inclusão. O
75 senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição de inclusão da disposição segundo a qual toda unidade
76 residencial deveria possuir condições mínimas de habitabilidade, salubridade, ventilação, iluminação,
77 segurança e privacidade, além dos compartimentos e áreas mínimas previstos no Código e nas normas
78 técnicas aplicáveis. Informou também que havia sido apresentada sugestão para manutenção da área
79 mínima de vinte e um metros quadrados. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a primeira sugestão,
80 relativa às características das unidades residenciais, havia sido incorporada integralmente. Quanto à
81 proposta de área mínima de vinte e um metros quadrados, questionou a origem desse parâmetro e
82 esclareceu que os quarenta metros quadrados propostos pela equipe técnica não constituíam valor
83 aleatório, mas estavam relacionados aos programas habitacionais estaduais e federais, bem como às
84 exigências da ABNT NBR 15575. Com base no parecer realizado, recomendou a manutenção da área
85 mínima de quarenta metros quadrados e esclareceu que, caso o Município optasse por manter o
86 parâmetro atualmente vigente, a referência correta seria de trinta e um metros quadrados. O senhor
87 Diogo D. M. esclareceu que a discussão sobre a área mínima havia sido realizada com a engenheira do
88 Município e que verificaria novamente essa questão. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, caso o
89 parâmetro vigente fosse efetivamente de vinte e um metros quadrados, a equipe técnica revisaria a
90 informação apresentada. O senhor Lucca D. S. localizou a redação vigente e informou que o artigo
91 sessenta e três estabelecia áreas mínimas para os compartimentos de permanência prolongada e
92 transitória, mas não estabelecia expressamente uma área mínima de vinte e um metros quadrados para
93 a unidade residencial. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a redação vigente estabelecia que a
94 residência deveria possuir dormitório, sala de estar e jantar, cozinha, lavanderia e banheiro, e que a soma
95 das áreas mínimas desses compartimentos resultava em valor superior a vinte e um metros quadrados. O
96 senhor Lucca D. S. esclareceu que, considerando as áreas mínimas estabelecidas na legislação vigente,
97 havia-se chegado a um valor de trinta e um metros quadrados. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou que
98 os quarenta metros quadrados inicialmente propostos pela equipe técnica já representavam uma redução
99 significativa em relação a parâmetros mais amplos. A senhora Ângela G. questionou se, na nova minuta,
100 seria estabelecida apenas a área total da unidade residencial e se a área mínima de cada compartimento,
101 como o dormitório, deixaria de ser especificada. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a proposta
102 não estabeleceria individualmente a área de cada ambiente, mas uma área mínima para a unidade
103 residencial como um todo. A senhora Ângela G. manifestou concordância e informou que, diante disso,
104 deveria ser mantido o parâmetro de trinta e um metros quadrados. A senhora Ana Letícia S. G. questionou
105 novamente a possibilidade de adoção da área mínima de quarenta metros quadrados, considerando os
106 programas habitacionais e a ABNT NBR 15575. A senhora Ângela G. explicou que a redução havia sido
107 discutida com profissionais que elaboravam e protocolavam projetos vinculados a programas
108 habitacionais e que, quanto menor fosse o parâmetro mínimo permitido, maior seria a possibilidade de
109 acesso da população à construção de suas moradias. O senhor Diogo D. M. acrescentou que a questão
110 também havia sido discutida com profissionais que atuavam no Município, especialmente arquitetos e
111 engenheiros civis responsáveis pela apresentação de projetos, os quais haviam apontado dificuldades
112 decorrentes das exigências existentes. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. corrigiu a informação
113 apresentada anteriormente, esclarecendo que a legislação municipal vigente estabelecia trinta e um
114 metros quadrados, enquanto a proposta inicial da equipe técnica era de quarenta metros quadrados e a
115 Comissão já havia reduzido esse parâmetro para trinta metros quadrados. Informou que, portanto, seria
116 mantido o valor de trinta metros quadrados, conforme anteriormente acordado com a Comissão. O

senhor Lucca D. S. prosseguiu tratando das edificações geminadas ou em série, nas quais havia sugestão de revogação da exigência de cinco metros de espaçamento entre os rebaixos de meio-fio e de redução da fachada mínima para quatro metros por unidade habitacional. A senhora Ana Letícia S. G. informou que as duas propostas estavam relacionadas e explicou que, sem a definição de uma distância mínima entre os rebaixos, poderia ocorrer o rebaixamento contínuo de praticamente toda a extensão do meio-fio, reduzindo ou eliminando as vagas de estacionamento disponíveis na via pública. Esclareceu que a largura frontal mínima de cinco metros tinha a mesma finalidade, evitando o rebaixamento excessivo do meio-fio e a consequente redução das vagas disponíveis para estacionamento. Ressaltou que a preocupação não se restringia às vagas destinadas aos moradores, mas também à necessidade de vagas para visitantes. A senhora Ângela G. esclareceu que a discussão realizada anteriormente havia considerado principalmente a localização dos terrenos e as dificuldades que poderiam surgir em terrenos de esquina, especialmente quanto aos rebaixos. Reconheceu, entretanto, que a situação apresentada pela equipe técnica era pertinente. O senhor Diogo D. M. manifestou concordância com a manutenção da distância mínima de cinco metros entre os rebaixos. O senhor Guilherme N. M. questionou se seria possível manter a largura mínima da fachada em quatro metros. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a adoção de quatro metros de largura frontal não seria compatível com a distância de cinco metros entre os rebaixos. O senhor Guilherme N. M. observou que o Município de Tijucas também apresentava grande quantidade desse padrão construtivo e que enfrentava problema semelhante. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que o exemplo apresentado era de uma atividade de campo realizada com a Universidade Federal de Santa Catarina, e que a equipe precisou parar o veículo em uma via transversal porque não havia condições adequadas para estacionar na área formada pelas edificações geminadas. O senhor Lucca D. S. informou que havia consultado também a situação de Tijucas e identificado padrão semelhante ao exemplo apresentado. O Conselho concordou com a manutenção dos parâmetros apresentados. Na sequência, o senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição que solicitava a abertura de uma discussão sobre o estacionamento em recuos frontais. A senhora Ângela G. explicou que não haviam alcançado um consenso sobre o tema, especialmente em razão da exigência de manutenção da área de manobra dentro do terreno, apontada pelos profissionais como fator que reduziria significativamente o espaço disponível para construção. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que, embora a área de manobra dentro do terreno fosse importante para evitar interferências na circulação viária, a equipe técnica não recomendava mais esse tipo de redação, especialmente quanto à permissão de vagas no recuo frontal. Explicou que a ocupação do recuo frontal por vagas poderia gerar conflitos quanto à natureza pública ou privada do espaço, além de afastar a edificação comercial da via. Informou que, caso o Município optasse pela retirada integral da redação, a equipe técnica não se oporia. Caso optasse pela manutenção parcial, considerou a possibilidade, desde que a vaga fosse utilizada apenas para acesso e estacionamento e que a área de manobra permanecesse dentro do terreno. A senhora Ângela G. questionou se a obrigatoriedade relativa ao número de vagas deveria ser disciplinada naquele instrumento ou no Plano de Mobilidade. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que o Plano de Mobilidade normalmente estabelece recomendações e ações para que sejam incorporadas à legislação municipal. Informou que, durante a elaboração do Plano Diretor, a equipe analisa os planos setoriais existentes para verificar se já há diretrizes relacionadas às vagas de estacionamento. Caso não haja, a disciplina é estabelecida no próprio Plano Diretor ou na legislação dele decorrente. Esclareceu que, como o Plano de Mobilidade de Nova Veneza ainda não estava finalizado, a equipe poderia estabelecer a disciplina naquele momento, com posterior compatibilização caso o plano setorial apresentasse orientação diversa. Informou que a matéria normalmente é disciplinada no Código de Obras ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ângela G. sugeriu que a questão fosse deixada para confirmação posterior, considerando a previsão de entrega do Plano de Mobilidade em outubro. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que, considerando o cronograma do processo, a equipe técnica recomendava retirar integralmente a redação. Informou que, quando o

164 Plano de Mobilidade fosse concluído, os materiais do Plano Diretor já estariam encaminhados para
165 audiência pública, prevista para o início de novembro, não havendo tempo hábil para realizar nova
166 reunião específica sobre o tema. Esclareceu que, caso o Plano de Mobilidade apresentasse recomendação
167 relacionada às vagas, o Poder Executivo poderia consolidá-la e encaminhá-la como contribuição durante
168 a audiência pública, permitindo sua incorporação posteriormente. A senhora Ângela G. concordou,
169 ressaltando que a questão do estacionamento era um problema relevante no Município. O senhor Lucca
170 D. S. apresentou a contribuição relativa à fiscalização e às penalidades, especificamente quanto ao prazo
171 para apresentação de defesa, propondo sua alteração de cinco para quinze dias, sem prejuízo da adoção
172 de medida cautelar em caso de risco iminente. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a alteração do
173 prazo havia sido incorporada, mas que a referência à medida cautelar seria retirada, pois a matéria já
174 estava disciplinada em outra seção da minuta. O senhor Lucca D. S. apresentou ainda pequeno ajuste na
175 tabela, informando que, na parte referente ao número de vagas multifuncionais para vagas de carga e
176 descarga, as redações correspondentes à citação haviam sido atualizadas. Na sequência, apresentou a
177 contribuição relativa às observações da tabela de estacionamento, segundo a qual, nas zonas centrais
178 definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, a quantidade de vagas de estacionamento para automóveis
179 poderia ser reduzida pela metade. Informou que as contribuições apresentadas questionavam o conceito
180 de zona central e apontavam que, caso imóveis residenciais localizados no centro fossem convertidos em
181 estabelecimentos comerciais, poderia ser inviável atender aos parâmetros propostos. A senhora Ângela
182 G. confirmou que esse havia sido o conteúdo da discussão realizada anteriormente. A senhora Ana Letícia
183 S. G. propôs a supressão da redação. A proposta foi aceita e a disposição foi retirada. O senhor Lucca D.
184 S. apresentou a última contribuição, referente às edificações e atividades não residenciais localizadas em
185 raio inferior a cinquenta metros de uma vaga pública destinada a pessoa idosa ou pessoa com deficiência,
186 para as quais havia sido sugerido o aumento do raio para setenta e cinco metros. A senhora Ana Letícia S.
187 G. informou que não seria possível alterar o parâmetro, pois decorria da ABNT NBR 9050. A senhora
188 Ângela G. reconheceu a impossibilidade da alteração, embora tivesse destacado que a realidade do
189 Município dificultava a aplicação do parâmetro. A senhora Ana Letícia S. G. informou que, com isso,
190 estavam encerradas as contribuições apresentadas para o Código de Obras. Comunicou que havia
191 encaminhado ao senhor Wagner o atestado de aprovação para impressão e agradeceu aos participantes
192 pelo envio antecipado das contribuições. Informou que a mesma dinâmica poderia ser adotada nas
193 próximas minutas. Na sequência, iniciou-se a apresentação da minuta de Uso e Ocupação do Solo. A
194 senhora Ana Letícia S. G. informou que o conteúdo relacionado ao Uso e Ocupação do Solo havia sido
195 organizado em legislação específica. Explicou que a parte inicial mantinha a estrutura introdutória, com
196 ajustes nos objetivos e nas definições. Esclareceu que algumas definições gerais de zoneamento haviam
197 sido retiradas por já estarem previstas no Plano Diretor e que a nova redação buscava tornar os limites
198 das zonas mais objetivos, utilizando elementos físicos, como cursos d'água, vias e divisas de lotes.
199 Informou, ainda, que a minuta estabelecia critérios para os ajustes cartográficos realizados pelo Município
200 e disciplinava situações em que determinado zoneamento incidisse sobre mais de uma área ou em que
201 houvesse dois zoneamentos incidentes sobre um único terreno. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G.
202 iniciou a apresentação do zoneamento elaborado pela equipe técnica em conjunto com a Comissão.
203 Informou que as Zonas Mistas Centrais foram previstas em locais com atividade urbana mais intensa e
204 consolidada e com maior grau de densificação. Explicou que, nessas áreas, a proposta buscava incentivar
205 a implantação de fachadas ativas, maior intensidade de uso do solo e certa verticalização. Quanto à Zona
206 de Proteção Cultural, informou que a proposta buscava preservar o gabarito e manter menor número de
207 pavimentos, de modo que as edificações se adequassem à paisagem existente, além de incentivar a
208 arquitetura típica, cuja regulamentação seria detalhada posteriormente. Em relação à Zona de Interesse
209 Residencial 1, explicou que correspondia às áreas com urbanização consolidada e de menor intensidade.
210 Esclareceu, ainda, que a equipe não adotava zoneamentos exclusivamente residenciais, salvo em pequena

211 área definida no Município por solicitação da Comissão. Posteriormente, apresentou a Zona de Interesse
212 Residencial 2, correspondente às áreas inseridas no perímetro urbano que ainda não apresentavam
213 urbanização intensa ou parcelamento do solo consolidado. Apresentou, ainda, as Zonas Especiais de
214 Interesse Social, destinadas à proteção e à produção de habitação de interesse social para a população de
215 baixa renda. Apontou a localização das Zonas de Expansão Industrial, situadas fora do perímetro urbano
216 e destinadas à concentração de atividades industriais, e das Zonas de Apoio Industrial, destinadas a
217 atividades industriais de menor porte e impacto, compatíveis com a proximidade de áreas residenciais.
218 Apresentou também a Zona de Desenvolvimento Rural, cujos parâmetros deverão observar as disposições
219 aplicáveis do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Em seguida, explicou os corredores de
220 interesse turístico e cultural e de comércio e serviços, esclarecendo que os corredores funcionam como
221 uma camada sobre o zoneamento, podendo estabelecer regras específicas e excepcionais em relação aos
222 parâmetros gerais das zonas. Informou que o corredor de interesse turístico e cultural tem como objetivo
223 conectar áreas de interesse, como a Casa de Pedra e a região das vinícolas, incentivando atividades
224 relacionadas ao turismo, enquanto o corredor de comércio e serviços busca estimular a fachada ativa, o
225 uso misto e a adoção de técnicas sustentáveis, com a concessão de benefícios construtivos às edificações
226 que atendam aos critérios estabelecidos. O senhor Lucca D. S. complementou que o corredor de interesse
227 turístico e cultural também considerou os pontos turísticos identificados na etapa de prognóstico,
228 especialmente na área rural localizada a oeste do Município, onde existem diversas cachoeiras. A senhora
229 Ângela G. informou que, à época da realização dos estudos, o Município ainda não possuía um diagnóstico
230 turístico específico, mas que, posteriormente, participou do projeto IntegraTur, que resultou na
231 identificação dessas áreas. Ainda, sugeriu o encaminhamento desse material ao CINCATARINA para
232 complementar os estudos realizados. A senhora Ana Letícia S. G. concordou com o encaminhamento e
233 esclareceu que os estudos do CINCATARINA foram baseados principalmente nas etapas de diagnóstico
234 técnico e comunitário, nas quais foram identificados, junto à população, os pontos de interesse cultural,
235 social e turístico, além de levantamento de campo realizado em todas as vias urbanas e estradas rurais
236 do Município. Informou que a equipe também contou com informações fornecidas pelos técnicos
237 municipais e pela Comissão e que, caso o novo diagnóstico identifique algum ponto de interesse que não
238 tenha sido contemplado no corredor, será possível avaliar a ampliação da área. Na sequência, o senhor
239 Guilherme N. M. questionou sobre a possibilidade de imóveis antigos ou históricos localizados na Zona
240 Mista Central receberem os mesmos critérios aplicáveis à Zona de Proteção Cultural, por meio da
241 alteração dos polígonos de zoneamento. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a solução depende da
242 localização dos imóveis e da relação deles com as demais zonas. Esclareceu que, quando não for adequada
243 a criação de um polígono correspondente apenas ao terreno de uma edificação, o imóvel poderá ser
244 identificado individualmente no inventário, ficando sua regulamentação específica definida
245 posteriormente. Caso esteja próximo a uma Zona de Proteção Cultural, poderá ser avaliada a ampliação
246 dessa zona. Informou que o mapeamento do inventário seria apresentado na sequência para análise da
247 Comissão. Em seguida, a senhora Ana Letícia S. G. apresentou as restrições ocupacionais, esclarecendo
248 que possuem hierarquia superior ao zoneamento por decorrerem de outras legislações e normas
249 específicas. Explicou que essas áreas são mapeadas no Plano Diretor para que sejam observadas durante
250 o licenciamento, sem que o Município esteja criando novas restrições. Entre as restrições identificadas
251 foram apresentadas as Áreas de Preservação Permanente, áreas de risco, áreas de suscetibilidade, áreas
252 com declividade acentuada, áreas de interesse de preservação natural, faixa de transição entre atividades
253 industriais e residenciais, faixas de servidão de gasoduto e de linha de transmissão de energia elétrica,
254 além das áreas relacionadas ao patrimônio histórico. A senhora Ana Letícia S. G. destacou a inclusão das
255 áreas de suscetibilidade no Plano Diretor, considerando que o Município havia sido notificado pelo
256 Ministério Público para que essas áreas fossem contempladas no planejamento municipal. Também
257 explicou que determinadas áreas de risco ou suscetibilidade podem ser reavaliadas quando estudos

258 técnicos demonstrarem a mitigação dos riscos existentes. Na sequência, foi introduzida a questão do
259 inventário e do tombamento do patrimônio histórico, esclarecendo-se que essa parte ainda não havia
260 sido aprovada pela Comissão e estava sendo apresentada em atendimento a uma solicitação realizada
261 anteriormente. O senhor Lucca D. S. apresentou o levantamento do patrimônio histórico identificado no
262 perímetro urbano ampliado, informando que foi localizado material do Instituto do Patrimônio Histórico
263 e Artístico Nacional referente ao inventário das edificações de interesse histórico. A senhora Ana Letícia
264 S. G. esclareceu que esse levantamento já havia sido considerado pela equipe técnica e seria inicialmente
265 apresentado como recomendação para regulamentação posterior em legislação específica. O senhor
266 Lucca D. S. explicou que as edificações de relevância histórica identificadas no inventário deverão passar
267 por procedimento de licenciamento mais detalhado, em razão do interesse de preservação. Apresentou
268 também as áreas de risco hidrológico e geológico e as áreas de suscetibilidade relacionadas a
269 deslizamentos, que foram detalhadas em cartograma específico devido à escala do mapa geral. Informou
270 ainda que, na região do Caravaggio, foi incluída a área de proteção relacionada ao bem tombado
271 denominado Casa de Pedra, considerando a legislação estadual que estabelece a proteção de seu entorno.
272 Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. apresentou as fichas de inventário, explicando que foram
273 estruturadas de acordo com o padrão utilizado pelo CINCATARINA e que, além das informações gerais,
274 apresentam as coordenadas geográficas das edificações, permitindo sua localização precisa. Solicitou ao
275 Município o encaminhamento das informações de localização que ainda não constavam no levantamento.
276 A senhora Ângela G. informou que providenciaria a atualização dessas informações. Em seguida, a
277 senhora Ana Letícia S. G. apresentou as disposições da minuta relacionadas ao inventário e ao alvará de
278 demolição. Explicou que, diante de qualquer solicitação de licenciamento envolvendo uma edificação
279 inventariada, o Conselho da Cidade e o Conselho de Cultura deverão avaliar previamente seu interesse
280 de preservação. Esclareceu que existem diferentes graus de preservação, podendo determinadas
281 edificações exigir apenas a manutenção da fachada, enquanto outras poderão demandar a preservação
282 integral de seus elementos construtivos. Dessa forma, a definição das intervenções permitidas deverá
283 ocorrer mediante análise técnica específica de cada imóvel. A partir dessa avaliação, poderá ser
284 autorizado o licenciamento de reforma, construção, alteração ou demolição. A senhora Ana Letícia S. G.
285 ressaltou que, caso seja constatado que a edificação não existe mais, foi descaracterizada ou deixou de
286 apresentar interesse de preservação, o procedimento de licenciamento poderá seguir o rito ordinário.
287 Também explicou que a minuta incorporou a previsão relacionada ao tombamento da Casa de Pedra,
288 utilizando-a como exemplo de situação em que a área de proteção já está definida em legislação
289 específica. Esclareceu que, nesse caso, não foi necessária a criação de uma nova zona de proteção, pois o
290 próprio instrumento de tombamento estabelece os limites e as condições de preservação. Para os demais
291 imóveis inventariados, as medidas deverão ser definidas conforme estudos específicos. Na sequência,
292 foram apresentados os parâmetros construtivos e os critérios para sua contabilização, assim como os
293 incentivos urbanísticos previstos na minuta. Explicou que, entre os incentivos, estava a fachada ativa,
294 caracterizada pela presença de comércio no térreo, permeabilidade visual e acesso direto às atividades,
295 podendo gerar benefícios construtivos por contribuir para a dinamização dos espaços urbanos. Também,
296 abordou à adoção de elementos da arquitetura típica identificados no levantamento das edificações
297 históricas do Município, bem como à utilização de tecnologias sustentáveis, incluindo sistemas de
298 captação e reuso de águas pluviais e geração de energia solar. O uso misto foi apresentado como
299 incentivo, especialmente quando associado à fachada ativa. Na sequência, foram apresentadas diretrizes
300 relacionadas aos instrumentos urbanísticos já disciplinados no Plano Diretor, mas que necessitam de
301 regulamentação complementar na Lei de Uso e Ocupação do Solo em razão de sua vinculação com
302 determinadas zonas ou restrições ocupacionais. Por fim, a senhora Ana Letícia S. G. apresentou a
303 metodologia de classificação dos usos do solo por meio da Classificação Nacional de Atividades
304 Econômicas (CNAE). Explicou que a legislação vigente utiliza uma relação extensa de atividades, enquanto

305 a proposta estabelece a vinculação dos usos à CNAE, permitindo compatibilizar os procedimentos de
306 licenciamento urbanístico e de abertura de empresas. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a tabela
307 de CNAEs apresenta os usos permitidos, proibidos e condicionados conforme cada zona, além de
308 estabelecer vinculações com o porte das atividades. Esclareceu que a regulamentação da CNAE será
309 realizada por decreto, permitindo atualizações futuras sem a necessidade de alteração da lei e realização
310 de novo processo de audiência pública para cada ajuste. Na sequência, o senhor Lucca D. S. apresentou a
311 estrutura da tabela de usos, destacando a correspondência entre as cores utilizadas nos mapas de
312 zoneamento e as cores apresentadas na tabela. A senhora Ana Letícia S. G. reforçou a necessidade de
313 análise das observações vinculadas aos códigos e aos parâmetros estabelecidos. Questionado se havia
314 dúvidas sobre o uso e ocupação do solo, o senhor Diogo D. M. informou que não havia questionamentos.
315 Ao final, a senhora Ana Letícia S. G. informou que a minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo seria
316 encaminhada aos participantes para análise. Ficou confirmada a realização da próxima reunião para o dia
317 25 de setembro, às treze horas e trinta minutos. Quanto ao encaminhamento da minuta, ficou acordado
318 que o Município buscava realizar a análise e organizar as contribuições até quarta-feira, dia vinte e três
319 setembro, e, caso não fosse possível, até quinta-feira, dia vinte e quatro de setembro, ao meio-dia. O
320 senhor Diogo D. M. informou que reuniria novamente o grupo para discutir o material e organizar as
321 contribuições. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. solicitou ao senhor Diogo D. M. que declarasse
322 encerrada a reunião. O senhor Diogo D. M. declarou encerrada a reunião às quinze horas e trinta minutos
323 do mesmo dia.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Encaminhar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo para apreciação do Conselho; e
2. Aguardar as contribuições da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Próximos passos do Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente:

1. Enviar o atestado de aprovação do Código de Obras e Edificações com as assinaturas dos membros do Conselho; e
2. Analisar a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e realizar os apontamentos e contribuições até o dia vinte e três de setembro de dois mil e vinte e seis.