

Data da Reunião: 29/09/2026**Hora início:** 13h30**Hora fim:** 15h37**Local:** Plataforma *Microsoft Teams (on-line)***Assuntos:** Contribuições da Minuta de 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
Sandra Regina Casagrande de Moraes	CINCATARINA
Lucca Dias da Silva	CINCATARINA
Ângela Mariana Panato Ghislandi de Melo	Prefeita Municipal
Bruna Baldessar Ghislandi	Conselho
Diego Domingos de Melo	Conselho
Eduardo Vassoler Ugioni	Conselho
Guilherme Nuernberg Minatto	Conselho
José Carlos Semprebom	Conselho
Pe. Gilson Pereira	Conselho
Romencito José Aléssio	Conselho

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

Notas da Reunião

- 1 Aos vinte e nove dias do mês de setembro 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 minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA e o
4 Conselho Municipal de Desenvolvimento, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para tratar das
5 contribuições apresentadas à minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. iniciou
6 a reunião questionando a senhora Ângela G. acerca do novo Decreto de nomeação do Conselho,
7 encaminhado pelo senhor Wagner, referente à substituição do suplente do senhor Gilson P.. A senhora
8 Ângela G. esclareceu que verificaria se a substituição do suplente havia sido realizada em novo decreto.
9 Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. explicou que a equipe técnica do CINCATARINA apresentaria
10 suas recomendações técnicas, com o objetivo de resguardar sua responsabilidade técnica, ressaltando,
11 contudo, que o CINCATARINA não delibera nem vota sobre as matérias. Informou que, após a
12 apresentação das considerações técnicas, os participantes realizariam as deliberações e, ao final da
13 análise de todos os pontos, seria realizado o encerramento da reunião. Por fim, apresentou as regras
14 gerais da reunião e informou que esta seria gravada para posterior transcrição em ata e publicação no
15 site oficial do Plano. A senhora Sandra Regina C. M. realizou a chamada nominal dos presentes. A senhora
16 Ana Letícia S. G. informou que a equipe havia recebido um material em formato Word contendo os tópicos
17 discutidos pelos participantes e que os assuntos seriam analisados individualmente, seguindo-se
18 posteriormente a apresentação dos materiais encaminhados pelo senhor Wagner para análise dos mapas.
19 A senhora Ana Letícia S. G. apresentou a primeira contribuição, referente à Zona Mista Central, que
20 solicitava a ampliação do gabarito para onze pavimentos. Esclareceu que a tabela vigente permitia quatro
21 pavimentos para edificações de uso único sem contrapartida, seis para uso misto e oito mediante
22 pagamento de outorga onerosa. O senhor Lucca D. S. informou que, na etapa de diagnóstico, a população

23 considerou intoleráveis gabaritos superiores a oito pavimentos, enquanto alturas inferiores foram
24 avaliadas como aceitáveis ou desejáveis. A Comissão, por sua vez, indicou como desejável o gabarito entre
25 seis e oito pavimentos. Destacou, ainda, que o aumento da verticalização deveria considerar a
26 preservação da característica típica italiana pretendida para o Município, uma vez que edificações mais
27 altas poderiam comprometer essa identidade. Após análise preliminar das edificações históricas,
28 observou-se que apresentavam menor verticalização. Diante disso, recomendou a manutenção do
29 gabarito proposto. A senhora Ana Letícia S. G. ressaltou que o Plano Diretor e suas leis integrantes
30 possuem caráter participativo e devem refletir a vontade da população, alertando que a proposta de onze
31 pavimentos poderia gerar manifestações contrárias na audiência pública. Por esse motivo, informou que
32 a recomendação técnica da equipe era contrária à ampliação para onze pavimentos. A senhora Ângela G.
33 afirmou que a manutenção ou ampliação do gabarito para onze pavimentos ainda poderia ser discutida,
34 mas considerou que não haveria resistência à ampliação na Zona Mista Central. Quanto à comparação
35 com edificações históricas, ponderou que o Município não possuía a mesma trajetória histórica de cidades
36 centenárias, sendo a intenção incorporar apenas características arquitetônicas específicas. Também
37 propôs revisar a exigência de outorga onerosa na Zona Mista Central, considerando o fácil acesso da área
38 a equipamentos e serviços. Argumentou que a revisão poderia favorecer o uso residencial e a ocupação
39 dos imóveis, evitando a manutenção de espaços comerciais vazios. A senhora Ana Letícia S. G. explicou
40 que a outorga onerosa do direito de construir é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da
41 Cidade, que permite captar parte da valorização imobiliária decorrente do potencial construtivo adicional,
42 destinando os recursos a investimentos no desenvolvimento urbano. Ressaltou que a aplicação desses
43 recursos não precisa ocorrer na mesma área em que foram arrecadados, podendo contemplar habitação
44 de interesse social, áreas de lazer, unidades de conservação e preservação do patrimônio histórico.
45 Questionada pela senhora Ângela G. sobre a regulamentação do instrumento, explicou que sua previsão
46 consta na legislação federal e que o Plano Diretor o incorpora ao ordenamento municipal. A Lei de Uso e
47 Ocupação do Solo define as áreas de aplicação e o potencial construtivo adicional, enquanto os valores,
48 procedimentos, prazos e a gestão dos recursos devem ser estabelecidos em legislação específica e
49 decreto. Informou, ainda, que encaminharia ao Município material do Estatuto da Cidade sobre a
50 regulamentação da outorga onerosa, conforme solicitado pela senhora Ângela G.. A senhora Ana Letícia
51 S. G. informou que as regulamentações específicas seriam indicadas posteriormente em relatório a ser
52 encaminhado ao Município, com o objetivo de auxiliar na regulamentação. Na sequência, o senhor
53 Guilherme N. M. questionou o percentual de uso misto, mencionando a possibilidade de uma edificação
54 apresentar setenta por cento de um uso e trinta por cento de outro. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu
55 que essa questão estava relacionada à definição de uso misto e não à outorga onerosa, informando que
56 a equipe já havia realizado ajuste nesse ponto. Explicou que o uso misto permitiria alcançar seis
57 pavimentos sem contrapartida, enquanto a outorga onerosa correspondia ao pagamento pelo potencial
58 construtivo adicional. Para exemplificar o funcionamento do instrumento, apresentou o exemplo de um
59 terreno de duzentos metros quadrados situado na Zona Mista Central. Esclareceu que, para alcançar os
60 seis ou oito pavimentos, a diferença entre o coeficiente básico e o potencial adicional seria objeto de
61 pagamento ao Município, em razão do aumento da população e da demanda por infraestrutura
62 decorrente da maior ocupação. No exemplo realizado, a diferença entre os coeficientes corresponde a
63 um virgula quatro, e considerou hipoteticamente o valor de cinquenta reais por metro quadrado para a
64 outorga. Deste modo, o valor da contrapartida seria de quatorze mil reais. Destacou que os coeficientes
65 são parâmetros que exigem maior cautela, pois quanto maior o potencial construtivo permitido sem
66 contrapartida, menor será a arrecadação, enquanto valores da contrapartida podem ser ajustados
67 posteriormente na regulamentação específica. A senhora Ângela G. confirmou o esclarecimento. A
68 senhora Ana Letícia S. G. solicitou o início da análise da poligonal. O senhor Lucca D. S. informou que a
69 equipe identificou características semelhantes às da Zona de Interesse Residencial 1, com maior

70 adensamento e infraestrutura instalada. Em relação à ampliação da Zona Mista Central, destacou dois
71 pontos: a sobreposição com eixos de comércio e serviços, sugerindo a supressão dos eixos nas áreas
72 coincidentes com a zona; e a delimitação do zoneamento pelo eixo da via. Nesse caso, recomendou utilizar
73 os lotes confrontantes como referência, garantindo que as edificações em lados opostos da mesma rua
74 tivessem o mesmo zoneamento e gabarito. A senhora Ângela G. explicou que a ampliação proposta para
75 a Zona Mista Central decorria da existência de poucas áreas disponíveis para novas construções dentro
76 da zona atualmente delimitada, o que tornaria inviável a produção significativa de edificações.
77 Acrescentou que a expansão deveria ocorrer mantendo características culturais do Município, destacando
78 que as novas edificações naquela área passariam a ter obrigatoriedade de manter características típicas.
79 A senhora Ana Letícia S. G. retomou a discussão sobre o ajuste do eixo em ambos os lados da via e
80 questionou se havia concordância com a alteração, tendo o senhor Diego D. M. confirmado. Na sequência,
81 sugeriu a supressão do eixo incidente sobre a Zona Mista Central. A senhora Ângela G. manifestou que o
82 eixo poderia ser ampliado. O senhor Guilherme N. M. questionou a possibilidade de manter os corredores
83 fora da Zona Mista Central. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que a proposta consistia em criar eixos
84 para expandir a centralidade, mas que não seria necessário demarcá-los onde já havia previsão de Zona
85 Mista Central, pois a verticalização e a centralidade já estariam contempladas. Acrescentou que, naquele
86 trecho, a via já estava implantada, enquanto, na porção inferior, ainda não havia via implantada nem
87 definição do parcelamento do solo, por se tratar de uma área não urbanizada. Dessa forma, não seria
88 possível determinar o traçado do eixo. Considerou adequada a manutenção do eixo à direita, em direção
89 ao pórtico, mas ponderou que sua extensão para baixo não seria pertinente, uma vez que a área poderia
90 corresponder a terreno privado. O senhor Diego D. M. explicou que a ampliação havia sido realizada em
91 razão das discussões anteriores e das manifestações recebidas, especialmente pela percepção de que
92 havia pouco espaço para edificações de seis ou oito pavimentos. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu
93 que não havia questionamento quanto à ampliação da Zona Mista Central, e sim, em relação ao eixo,
94 questionando se ele poderia ser suprimido. O Conselho concordou com a supressão. O senhor Lucca D. S.
95 esclareceu que, na ampliação do eixo, seria possível avançar na mancha localizada à direita, considerando
96 que aquela área também seria classificada como Zona de Interesse Residencial 1. Explicou, entretanto,
97 que, na parte inferior, a ausência de via impediria a ampliação. O senhor Diego D. M. esclareceu que esse
98 era o objetivo da expansão. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou que seria realizada a ampliação nesse
99 trecho e que o restante do eixo seria retirado. Na sequência, retomou a discussão sobre o gabarito de
100 onze pavimentos que permanecia pendente de deliberação. O Conselho não se manifestou contrário à
101 ampliação do gabarito. A senhora Ana Letícia S. G. introduziu a discussão sobre a obrigatoriedade de
102 manutenção das características típicas italianas nas edificações e passou a palavra ao senhor Lucca D. S.,
103 que informou que o primeiro questionamento da equipe consistia em definir se essa exigência seria
104 aplicada somente à sede ou também ao distrito de Caravaggio, considerando que este também possuía
105 Zona Mista Central. Acrescentou que a equipe havia apresentado anteriormente alguns pontos
106 relacionados às características arquitetônicas, mas que já havia recebido esclarecimentos quanto à
107 aplicação específica dessas características, e não de todo o conjunto inicialmente considerado. O senhor
108 Diego D. M. esclareceu que, quando o assunto foi discutido, a intenção era aplicar a regra tanto na sede
109 quanto no distrito. O senhor Lucca D. S. apresentou dois questionamentos sobre o tema, sendo: quais
110 características típicas italianas seriam exigidas nas novas edificações; e se, as características obrigatórias
111 seriam diferentes dos elementos utilizados como incentivo. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que os
112 elementos atualmente previstos como incentivo eram muito característicos das edificações localizadas na
113 área da praça, geralmente isoladas no lote, de menor altura e implantadas com recuo. Sugeriu, como
114 alternativa, a elaboração de estudo específico das características arquitetônicas típicas e sua posterior
115 regulamentação por legislação específica. A senhora Ângela G. questionou se elementos como ferro,
116 lambrequins e pedra poderiam ser regulamentados. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que sim. O

117 Conselho concordou com a proposta. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. abordou à proposta de
118 ampliar em cem metros a faixa junto à rodovia central no caminho entre Caravaggio e Nova Veneza. O
119 senhor Lucca D. S. informou que seria necessário ajustar o eixo em razão da alteração do zoneamento,
120 propondo prolongá-lo para a Zona de Interesse Residencial 1 e revogar os trechos incidentes na Zona
121 Mista Central. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou que o ajuste deveria ocorrer nos dois lados da via e
122 questionou se o eixo verde mencionado anteriormente correspondia àquele que os representantes
123 municipais haviam solicitado. O senhor Diego D. M. confirmou. Em relação ao corredor em direção à
124 Baixada, a senhora Ana Letícia S. G. questionou se o assunto já havia sido superado. O senhor Diego D. M.
125 confirmou. O senhor Lucca D. S. deu prosseguimento à apresentação da nova delimitação proposta para
126 a Zona de Proteção Cultural, sugerindo que, ao norte, o traçado fosse definido de modo a coincidir com a
127 via existente. Explicou que, na análise realizada na região, não haviam sido identificadas edificações
128 históricas nos lotes superiores. Ainda, recomendou a manutenção da área localizada junto ao pórtico
129 como Zona de Proteção Cultural, considerando que é a entrada do Município. A senhora Ana Letícia S. G.
130 explicou que a inclusão do pórtico na delimitação havia sido pensada a partir do percurso de entrada no
131 Município, passando pelo pórtico e seguindo até a região da praça. Considerou que, se fosse possível criar
132 uma ambiência na qual as edificações apresentassem linguagem arquitetônica semelhante. O Conselho
133 concordou com a proposta. A senhora Ana Letícia S. G. apresentou a alteração referente ao incentivo ao
134 uso misto, prevendo a destinação de um pavimento ao uso não residencial, localizado no térreo e com
135 acesso direto pela calçada. O senhor Guilherme N. M. questionou se a redação abrangia todo o pavimento
136 térreo e, nesse caso, se seria possível manter vagas de garagem no térreo. A senhora Ana Letícia S. G.
137 esclareceu que a intenção do incentivo era justamente evitar a ocupação predominante por garagem e
138 que a fachada ativa poderia ser composta por vitrines de lojas, restaurantes, padarias, cafés e outras
139 atividades comerciais. Contudo, as garagens não seriam proibidas. O senhor Guilherme N. M. questionou
140 se a redação, ao exigir a totalidade do pavimento térreo para uso comercial, impediria a implantação de
141 vagas de estacionamento atrás das salas comerciais. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que seria
142 possível prever o acesso à garagem, considerando que edificações de uso misto precisariam manter
143 acesso à parte residencial. A senhora Ângela G. questionou se seriam permitidas áreas comuns do uso
144 residencial no térreo. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que essas áreas provavelmente seriam
145 implantadas em outro pavimento e que a definição dependeria do projeto. A senhora Ângela G. ponderou
146 que a destinação integral do térreo ao uso comercial poderia não fazer sentido, pois determinadas áreas
147 dos fundos poderiam ser aproveitadas de outra maneira. A senhora Ana Letícia S. G. informou que, em
148 determinados casos, as edificações poderiam organizar o espaço por meio de galerias. A senhora Ângela
149 G. contrapôs que essa solução deveria ser analisada considerando a realidade de Nova Veneza. Afirmou
150 que, mesmo considerando o desenvolvimento do Município nos próximos vinte anos, a área em discussão
151 estaria a aproximadamente dez minutos, a pé, da área de proteção cultural, e que não identificava
152 necessidade de exigir galerias em todo o pavimento térreo. Sugeriu que a parte voltada para a rua,
153 correspondente à fachada, permanecesse destinada ao uso comercial, enquanto os fundos poderiam ser
154 destinados ao acesso, à garagem e às áreas comuns do uso residencial. A senhora Ana Letícia S. G.
155 considerou que poderia ser estabelecida uma área mínima de cinquenta por cento destinada ao uso
156 comercial no pavimento térreo, pois a manutenção apenas da fachada também poderia ser insuficiente.
157 O senhor Guilherme N.M. questionou se o percentual deveria incidir sobre a área computável, tendo a
158 senhora Ana Letícia S. G. esclarecido que a referência seria o primeiro pavimento. O senhor Diego D. M.
159 questionou qual seria a finalidade daquela área comercial e se a exigência decorreria de uma normativa.
160 A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que a finalidade consistia em ativar a vida comercial e turística,
161 estimulando a circulação das pessoas pela cidade. Acrescentou que, caso os representantes municipais
162 não estivessem satisfeitos com o incentivo, ele poderia ser retirado. O senhor Diego D. M. esclareceu que
163 justamente essa finalidade precisava ser discutida, pois considerava importante pensar no futuro e na

164 circulação das pessoas com acesso ao comércio, mas entendia que, antes disso, seria necessário analisar
165 a realidade de Nova Veneza, especialmente os espaços atualmente disponíveis para comércio e para
166 novas residências. Afirmou que a discussão estava tratando de uma situação que, segundo sua percepção,
167 ainda não existia no Município. A senhora Ana Letícia S. G. informou que o dispositivo em discussão
168 representava um incentivo, e não uma exigência, destinado a estimular o empreendedor a construir salas
169 comerciais e apartamentos no mesmo empreendimento. O senhor Diego D. M. afirmou que não era
170 contrário ao incentivo, mas que considerava a proposta excessiva. A senhora Ângela G. esclareceu que
171 sua dúvida estava relacionada ao caráter opcional do incentivo. Esclareceu que o proprietário poderia
172 optar por manter o número de pavimentos e destinar o térreo ao uso comercial. Contudo, caso fosse
173 estabelecido o percentual de cinquenta por cento, essa destinação passaria a ser obrigatória para aqueles
174 que desejassem usufruir do incentivo. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que as condições
175 estabelecidas seriam necessárias apenas para o acesso ao incentivo. A senhora Ângela G. informou que a
176 questão havia ficado clara e confirmou seu entendimento de que, caso o proprietário desejasse utilizar o
177 potencial adicional, deveria destinar parte do térreo à atividade comercial. A senhora Ana Letícia S. G.
178 esclareceu que a finalidade seria permitir a construção adicional sem o pagamento de outorga, de modo
179 que o empreendedor poderia obter benefício com a construção de mais unidades residenciais e com a
180 implantação de lojas comerciais, enquanto o Município seria beneficiado pela ampliação da oferta de
181 comércio, circulação de pessoas, arrecadação e dinamização urbana. O senhor Diego D. M. indicou a
182 continuidade da discussão. A senhora Ana Letícia S. G. retomou a discussão acerca do primeiro pavimento,
183 esclarecendo que a proposta inicial previa sua destinação integral ao uso não residencial. Contudo, diante
184 da solicitação do senhor Guilherme N. M. para que não fosse exigida a utilização de toda a área para essa
185 finalidade, propôs-se que cinquenta por cento da área do térreo fosse destinada ao uso não residencial.
186 O Conselho concordou com a destinação de cinquenta por cento do pavimento térreo ao uso comercial.
187 Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. apresentou a proposta referente à Zona de Interesse Residencial
188 1, que previa o aumento gradual do número de pavimentos conforme a transição entre as zonas. Explicou
189 que o limite inicial era de seis pavimentos e questionou qual parâmetro deveria ser adotado. O Conselho
190 definiu oito pavimentos para uso misto e seis para uso único. A senhora Ana Letícia S. G. destacou que a
191 Zona Mista Central também deveria ter seus parâmetros ajustados, mantendo oito pavimentos para uso
192 misto e seis para uso único, a fim de preservar a transição entre as zonas. O senhor Guilherme N. M.
193 ponderou que a ampliação do gabarito não garantiria que todos os terrenos comportassem edificações
194 de porte elevado, uma vez que a ocupação continuaria condicionada aos demais parâmetros urbanísticos,
195 como afastamentos laterais e de fundos e, altura. A senhora Ana Letícia S. G. passou à análise do polígono
196 da Zona de Interesse Residencial 1. O senhor Lucca D. S. apresentou a delimitação e explicou que a
197 proposta estava relacionada às discussões anteriores sobre a Zona Mista Central, incluindo áreas ainda
198 não ocupadas que poderiam receber maior potencial construtivo e ser adensadas posteriormente. Em
199 relação ao distrito de Caravaggio, informou que a situação era semelhante à da sede e que a equipe não
200 apresentava oposição à alteração proposta. Esclareceu que as delimitações seriam adequadas utilizando
201 os mesmos critérios anteriormente apresentados, especialmente a adoção dos confrontantes da via
202 quando existentes, além dos ajustes necessários nos eixos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a
203 dúvida da equipe estava relacionada à parte industrial, especificamente à alteração do loteamento e à
204 manutenção da área próxima à JBS, com previsão de ocupação junto à rodovia. O senhor Lucca D. S.
205 apresentou o trecho correspondente e informou que a equipe considerava pertinente realizar a
206 adequação proposta. Explicou que seria mantida uma faixa de transição industrial-residencial naquela
207 área, com sessenta metros a partir do limite da via, além da restrição ao uso residencial no trecho
208 correspondente. Apontou, entretanto, que havia dúvida quanto à delimitação que havia sido reduzida em
209 determinada região e quanto à área classificada como Zona de Interesse de Expansão Industrial, onde já
210 existiam algumas residências. Esclareceu que essa área havia sido inicialmente incorporada em razão da

211 existência de zoneamento de interesse ou apoio industrial e questionou se havia interesse em manter a
212 classificação como Zona de Expansão Industrial na parte inferior indicada. A senhora Ângela G. explicou
213 que a alteração foi proposta em razão da ocupação predominantemente residencial da área, onde havia
214 um loteamento, uma creche em implantação e diversas residências em construção. Destacou que a
215 manutenção da classificação industrial poderia gerar conflitos com o uso residencial existente. O senhor
216 Lucca D. S. confirmou o entendimento. A senhora Ana Letícia S. G. questionou a situação do terreno
217 localizado na parte inferior da área apresentada. A senhora Ângela G. informou que, inicialmente, aquele
218 trecho permaneceria como Zona de Expansão Industrial. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou o
219 entendimento e passou à discussão da Zona de Transição Residencial-Industrial localizada no entorno da
220 JBS. O senhor Guilherme N. M. propôs permitir o uso residencial unifamiliar na Zona de Transição
221 Residencial-Industrial, desde que o imóvel estivesse localizado em loteamento consolidado. A senhora
222 Ana Letícia S. G. questionou se os presentes concordavam com a proposta e esclareceu que a equipe não
223 costumava trabalhar com esse tipo de disposição, mas que a demanda havia sido apresentada pela
224 Comissão e pelos representantes do Caravaggio em razão dos conflitos existentes. Considerou possível
225 inserir a permissão para loteamentos consolidados, mas alertou que o conflito poderia permanecer por
226 algum tempo. O senhor Guilherme N. M. compreendeu os conflitos existentes e observou que havia uma
227 Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) próxima ao Parque Industrial e que parte dessa área não poderia
228 receber habitação em razão da Zona de Transição, questionando a sua efetividade e localização.
229 Mencionou também outra área localizada abaixo, com situação semelhante. Sugeriu, portanto, avaliar a
230 manutenção da Zona de Transição no Caravaggio e a adoção de outra solução nos demais núcleos
231 industriais, como a permissão para uso residencial em loteamentos já consolidados. A senhora Ana Letícia
232 S. G. ponderou que aquelas outras áreas poderiam ainda não apresentar conflitos porque o uso do solo
233 não era intenso, mas que, com a continuidade da proximidade entre atividades industriais e residenciais,
234 os conflitos poderiam surgir futuramente. Considerou que, diante da preocupação com os proprietários
235 que já haviam adquirido terrenos, seria mais adequado manter as zonas de transição e permitir o uso
236 residencial nos loteamentos já consolidados. A senhora Ângela G. contrapôs que, no caso de Nova Veneza,
237 quem adquiriu imóveis próximos à JBS já tinha conhecimento da existência da atividade industrial.
238 Ressaltou que o problema estava relacionado às pessoas que haviam adquirido terrenos para construir
239 suas residências e que poderiam ficar impedidas de fazê-lo em razão do novo Plano Diretor. A senhora
240 Ana Letícia S. G. reconheceu a preocupação e explicou que, na prática, áreas industriais consolidadas
241 frequentemente passam a ter seu entorno ocupado por residências, gerando conflitos e, em alguns casos,
242 denúncias ao Ministério Público. A senhora Ângela G. questionou como seria possível informar ao
243 proprietário que havia adquirido um terreno para construir sua residência, investido recursos e se
244 planejado para a construção, que uma nova regra aprovada pelo Município impediria a edificação. A
245 senhora Ana Letícia S. G. reiterou que, por essa razão, considerava mais adequada a permissão para
246 loteamentos já consolidados, preservando a restrição para novos empreendimentos. A senhora Ângela G.
247 esclareceu que, na área próxima à JBS, já havia muitos lotes vendidos e proprietários com projetos de
248 construção. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou que essa era justamente a situação que fundamentava
249 a proposta de permitir a ocupação residencial em loteamentos já consolidados. A senhora Ângela G.
250 concordou com a proposta. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou o encaminhamento de estabelecer a
251 permissão para loteamentos já consolidados. O senhor Diego D. M. ponderou que havia um loteamento
252 que ainda não poderia ser considerado consolidado, pois possuía uma situação em análise pelo Ministério
253 Público. Acrescentou que havia também uma creche na região. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se
254 a creche já estava construída. O senhor Diego D. M. confirmou que estava. A senhora Ana Letícia S. G.
255 esclareceu que a edificação existente não seria afetada, pois a discussão se referia a novos licenciamentos.
256 Propôs, então, utilizar como critério os loteamentos aprovados pelo Município, vinculando a regra ao
257 processo de aprovação municipal, e questionou se o loteamento mencionado havia sido aprovado pelo

258 Município. O senhor Diego D. M. confirmou que o loteamento havia passado pelo processo municipal,
259 mas que posteriormente o Ministério Público havia apresentado questionamentos que ainda estavam
260 sendo respondidos. A senhora Ana Letícia S. G. propôs que a redação considerasse os loteamentos
261 aprovados, uma vez que o Município poderia controlar os processos administrativos de sua competência,
262 mas não a atuação do Ministério Público. O senhor Diego D. M. questionou qual seria a distância
263 correspondente à faixa de transição, tendo a senhora Ana Letícia S. G. informado que seria de sessenta
264 metros. O senhor Diego D. M. confirmou que, diante disso, a solução estava adequada, e a senhora Ana
265 Letícia S. G. confirmou o encaminhamento, passando ao próximo assunto. Na sequência, a senhora Ana
266 Letícia S. G. apresentou a discussão referente às Zonas Especiais de Interesse Social, mencionando a
267 solicitação de retirada de áreas e a possibilidade de mesclá-las com a Zona de Interesse Residencial.
268 Solicitou aos representantes municipais que explicassem melhor a proposta, pois a equipe também havia
269 recebido uma sugestão relacionada à possibilidade de destinar áreas públicas para Zonas Especais de
270 Interesse Social e precisava compreender a intenção. A senhora Ângela G. explicou que o Município
271 possuía atualmente duas áreas conhecidas como Cohabs, uma no distrito de Caravaggio e outra em Nova
272 Veneza. Informou que a intenção seria deixar de concentrar a habitação de interesse social em áreas
273 específicas com características de conjuntos habitacionais e, em vez disso, destinar lotes para habitação
274 social dentro de outros loteamentos, caso isso fosse possível. Acrescentou que, considerando o caráter
275 turístico do Município e a possibilidade de convivência entre diferentes grupos sociais, surgiu a ideia de
276 substituir áreas concentradas por lotes destinados à habitação social distribuídos em outros
277 empreendimentos. Sugeriu ainda que, em vez de destinar determinado percentual de área pública do
278 loteamento para essa finalidade, fosse possível transformar parte dessa área em lotes destinados à
279 habitação social, mantendo a área verde exigida e utilizando a área pública para a criação desses lotes. A
280 senhora Ana Letícia S. G. confirmou que havia compreendido a proposta e que a equipe precisava apenas
281 verificar se o entendimento estava correto. A senhora Ângela G. acrescentou que o termo Cohab era
282 utilizado de maneira pejorativa pela população para se referir a essas áreas, embora existissem outras
283 denominações, e que a intenção do Município era manter espaços destinados à habitação social, mas
284 distribuí-los em outras áreas, em vez de concentrá-los em locais específicos. A senhora Ana Letícia S. G.
285 explicou que a proposta envolvia duas questões distintas. Informou que as Zonas Especiais de Interesse
286 Social atualmente prevista havia sido dimensionada para atender ao déficit habitacional existente no
287 Município e que, salvo eventual ajuste realizado anteriormente com a Comissão, poderia estar
288 subdimensionada. O senhor Lucca D. S. esclareceu que a equipe havia conseguido ajustar a área durante
289 as discussões com a Comissão, pois inicialmente haviam sido propostas áreas maiores desde a etapa do
290 prognóstico, mas, durante a revisão do zoneamento, foram apresentadas diversas solicitações para
291 supressão dessas áreas. A senhora Ana Letícia S. G. explicou que as áreas haviam sido estimadas para
292 atender ao déficit habitacional atual do Município, abrangendo pessoas que viviam em condições
293 precárias e não possuíam condições adequadas de habitação. Informou que o cálculo provavelmente
294 havia utilizado dados do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social ou outra estimativa do déficit
295 habitacional e que o IBGE também realizava estimativas dessa natureza, posteriormente relacionadas à
296 população atual. Esclareceu que, portanto, as áreas previstas na Zoa Especial de Interesse Social
297 destinavam-se a atender à demanda habitacional existente, enquanto a ideia de inserir lotes sociais em
298 novos loteamentos poderia ser utilizada para atender a futuros déficits habitacionais. Considerou a
299 proposta de distribuição de lotes de interesse social em loteamentos muito interessante e informou que
300 a equipe era favorável à ideia, mas explicou que a Lei Federal nº 6.766 estabelece que o empreendedor
301 deve compensar o Município pela densidade gerada pelo loteamento por meio da destinação de áreas
302 para equipamentos urbanos e comunitários. Esclareceu que o percentual poderia variar conforme a
303 densidade estimada do loteamento, mas que essa destinação estava prevista em legislação federal e,
304 portanto, não poderia ser alterada pelo Município. Informou que uma alternativa seria prever, na

305 legislação de parcelamento do solo, um incentivo denominado cota social, utilizado em outros municípios,
306 pelo qual parte das unidades de um empreendimento seria destinada à habitação de interesse social.
307 Explicou que o mesmo princípio poderia ser aplicado ao parcelamento do solo, de modo que, por
308 exemplo, em um loteamento com vinte lotes, um lote poderia ser destinado à habitação de interesse
309 social como incentivo. Ressaltou, contudo, que essa solução atenderia a futuros déficits habitacionais e
310 não substituiria a área necessária para atender ao déficit habitacional atualmente existente. Acrescentou
311 que a Zona Especial de Interesse Social estava prevista na Resolução nº 34 do CONCIDADES como
312 conteúdo do Plano Diretor e que o Município precisava prever essa zona. Esclareceu que a área poderia
313 ser realocada, desde que mantida aproximadamente a proporção necessária, e que a solução para novos
314 déficits poderia ser incorporada à legislação de parcelamento urbano. O senhor Diego D. M. questionou
315 se, para atender ao déficit habitacional atual, seria possível utilizar áreas públicas que já haviam sido
316 doadas ao Município. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que seria necessário realizar a desafetação
317 da área, mediante justificativa técnica e aprovação de lei, observando o procedimento aplicável. O senhor
318 Diego D. M. apresentou uma alternativa que considerava mais viável, consistente na utilização de diversas
319 áreas públicas existentes no Município, com diferentes tamanhos, distribuindo os lotes destinados à
320 habitação social em vários locais, em vez de concentrá-los em uma única área. Argumentou que, dessa
321 forma, seria possível evitar a concentração social observada em outros municípios. A senhora Ana Letícia
322 S. G. informou que, para viabilizar a utilização de áreas públicas destinadas à habitação de interesse social,
323 seria necessário que o Município realizasse o mapeamento das áreas disponíveis e encaminhasse os
324 respectivos polígonos à equipe, para que pudessem ser incorporados à Lei de Uso e Ocupação do Solo.
325 Ressaltou que, uma vez desafetada uma área pública e destinada à habitação de interesse social, ela
326 deixaria de estar disponível para outras finalidades, como a implantação de creches ou equipamentos
327 públicos. Por esse motivo, recomendou que fossem priorizadas áreas já atendidas por equipamentos
328 como creches, unidades de saúde e praças, de modo que não houvesse necessidade futura de instalação
329 desses equipamentos no local. O senhor Diego D. M. questionou qual seria a quantidade de área
330 necessária para suprir a demanda habitacional existente. A senhora Ana Letícia S. G. informou que o
331 cálculo realizado indicava aproximadamente setenta e nove mil metros quadrados de área útil para os
332 lotes. A senhora Ana Letícia S. G. sugeriu que o Município verificasse o tamanho das áreas públicas
333 disponíveis e buscasse uma distribuição que, somada, se aproximasse da área necessária. O senhor Diego
334 D. M. considerou a proposta pertinente e informou que seria realizado um levantamento das áreas
335 disponíveis, ressaltando que a Administração buscaria encaminhar as informações até a próxima reunião,
336 embora pudesse haver necessidade de complementação posterior. A senhora Ângela G. acrescentou que
337 o Município possuía escolas, creches e unidades de saúde com capacidade de atendimento para um
338 período considerável. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que a definição das áreas ficaria a critério do
339 Município, destacando que a utilização de terrenos públicos para habitação de interesse social tende a
340 ser mais viável do que a delimitação de grandes áreas privadas, embora isso dependesse da
341 disponibilidade de imóveis públicos. Na sequência, o senhor Gilson P. solicitou que fosse registrado o
342 pedido de empenho de todos os envolvidos para que se chegasse a uma solução para o atendimento da
343 demanda habitacional da população de menor renda e sua inclusão no processo. A senhora Ana Letícia S.
344 G. questionou se poderiam encerrar aquele tópico. O senhor Guilherme N. M. questionou se a definição
345 de uma área como Zona Especial de Interesse Social implicaria a obrigatoriedade de implantação de
346 habitação de interesse social, independentemente do interesse do proprietário, e se o proprietário ficaria
347 impedido de destinar a área a outra finalidade. O senhor Diego D. M. confirmou. Na sequência, o senhor
348 Guilherme N. M. questionou se, nas Zonas de Interesse Residencial 1 e 2, a previsão de lotes mínimos de
349 duzentos e quarenta metros quadrados, indicada na nota sete, seria destinada a loteamentos populares
350 de interesse social localizados fora das Zonas Especiais de Interesse Social. Perguntou ainda, o que os
351 caracterizaria. A senhora Ana Letícia S. G. informou que posteriormente debaterão sobre o assunto. Na

352 sequência, o senhor Lucca D. S. abordou à área de expansão industrial na região do Picadão, questionando
353 qual seria a dúvida do Município. A senhora Ana Letícia S. G. lembrou que a questão havia sido levantada
354 pela Comissão e mencionou novamente a demanda relacionada ao empreendimento Home City, que teria
355 indicado a possibilidade de implantação de um distrito industrial na região, acompanhada da necessidade
356 de previsão de uma zona industrial e de um corredor de acesso a essa área. Ressaltou que a demanda
357 havia partido de pessoas envolvidas com a atividade industrial e que, por isso, a equipe buscava
358 compreender a origem e a finalidade pretendida para aquele zoneamento. A senhora Ângela G.
359 esclareceu que a proposta não significava que a área necessariamente seria industrializada, mas que se
360 tratava de uma área de interesse industrial, permitindo que futuramente houvesse a implantação de
361 atividades dessa natureza. A senhora Ana Letícia S. G. questionou se, então, a proposta poderia ser
362 mantida. O Conselho manifestou-se favorável a manutenção da área. Na sequência, a senhora Ana Letícia
363 S. G. informou que passariam ao último tópico referente ao Uso e Ocupação do Solo, relacionado aos dois
364 parques municipais. Explicou que, em regra, a equipe não previa os parques municipais como zonas
365 específicas, uma vez que se tratava de áreas pertencentes ao Município. A senhora Ângela G. questionou
366 se seria necessário verificar a compatibilidade dos usos previstos para aquelas áreas e se haveria algum
367 conflito que demandasse alteração. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que não haveria conflito, pois
368 a minuta previa que equipamentos urbanos e comunitários poderiam ser implantados em todas as zonas,
369 de modo que as áreas destinadas ao lazer estariam contempladas. A senhora Ângela G. retomou, ainda,
370 uma questão relacionada aos três espaços localizados na Via Centenária, mencionados na última
371 audiência pública, questionando se seria possível deixar prevista a possibilidade de alteração do
372 zoneamento dessas áreas, considerando o encaminhamento que ainda dependeria da Câmara de
373 Vereadores. A senhora Ana Letícia S. G. informou que havia questionado anteriormente o senhor Wagner
374 sobre o assunto e que havia recebido a orientação de que, inicialmente, não seria realizada alteração, em
375 razão da matéria ainda estar pendente de apreciação pela Câmara. Questionou, então, se a intenção era
376 definir naquele momento o zoneamento das áreas. O senhor Diego D. M. esclareceu que a dúvida estava
377 relacionada ao procedimento após a audiência pública, questionando se, tendo ocorrido a audiência, a
378 definição poderia seguir diretamente para a Câmara ou se seria necessária uma aprovação prévia pelo
379 Conselho. A senhora Ângela G. esclareceu que a intenção não era definir antecipadamente o zoneamento,
380 mas deixar registrada a possibilidade de alteração, de modo que todos tivessem ciência de que a questão
381 havia sido discutida na audiência pública e que, conforme a decisão da Câmara de Vereadores, poderia
382 haver alteração do zoneamento daqueles espaços. A senhora Ana Letícia S. G. confirmou que a equipe
383 estava ciente da realização da audiência e explicou que o ideal seria que eventual alteração fosse
384 aprovada antes das próximas audiências públicas, pois, dessa forma, seria possível ajustar o zoneamento
385 para a área correspondente e posteriormente validar a alteração com os envolvidos. Ressaltou que, caso
386 a alteração ocorresse somente após a audiência pública, haveria dificuldade em submetê-la novamente à
387 validação popular. A senhora Ângela G. esclareceu que a intenção era conduzir os procedimentos de
388 forma conjunta. A senhora Ana Letícia S. G. concordou e solicitou que, assim que a alteração fosse
389 apreciada e aprovada pela Câmara de Vereadores, o Município comunicasse a equipe, para que o
390 zoneamento pudesse ser ajustado e posteriormente validado com os representantes municipais. Após a
391 conclusão das discussões, a senhora Ana Letícia S. G. confirmou com o senhor Lucca D. S. o encerramento
392 da etapa referente ao Uso e Ocupação do Solo. Informou que seria encaminhado ao senhor Wagner o
393 atestado de aprovação e que, na sequência, seria iniciada a apresentação da minuta de Parcelamento do
394 Solo. O senhor Lucca D. S. iniciou a apresentação da minuta de Parcelamento do Solo, informando que os
395 participantes receberiam o material nos mesmos moldes das minutas anteriores e explicou que haviam
396 inserido comentários ao longo do texto, contendo questionamentos sobre a aplicabilidade de
397 determinados dispositivos ao Município e justificativas técnicas para as alterações propostas. A
398 apresentação iniciou com a abordagem dos objetivos, das definições técnicas e das normas gerais de

399 parcelamento do solo, esclarecendo sua aplicação às áreas urbanas e destacando que, nas áreas rurais,
400 deveriam ser observadas as normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Apresentou,
401 ainda, os requisitos para aprovação dos parcelamentos, as disposições relacionadas ao sistema viário, os
402 critérios relacionados às bacias hidrográficas e ao escoamento das águas pluviais. A senhora Ana Letícia
403 S. G. ressaltou a importância do último dispositivo citado diante da realidade atual do Município e dos
404 eventos de desastres ocorridos. O senhor Lucca D. S. prosseguiu ressaltando que o planejamento de
405 parcelamento do solo deveria considerar seu entorno, de modo que a implantação fosse compatível com
406 as condições existentes. Abordou, ainda, as situações que não caracterizam loteamento e as
407 responsabilidades técnicas e administrativas, incluindo a definição dos profissionais habilitados para
408 elaboração e execução de parcelamentos do solo e condomínios de lotes. Na sequência, apresentou as
409 modalidades de parcelamento do solo, iniciando pelo desdobro, desmembramento e remembramento,
410 com as disposições gerais aplicáveis a essas modalidades. Em seguida, passou às modalidades de
411 loteamento previstas para o Município de Nova Veneza, destacando quatro categorias. Explicou que o
412 loteamento convencional corresponderia à modalidade mais comum, com lotes a partir de trezentos e
413 sessenta metros quadrados, conforme o lote mínimo estabelecido pelo zoneamento, e apresentou as
414 zonas nas quais essa modalidade seria permitida. Na sequência, abordou o loteamento popular e o
415 loteamento de interesse social, com lotes a partir de duzentos metros quadrados, conforme o lote mínimo
416 previsto para a Zona Especial de Interesse Social. Explicou que essa modalidade seria destinada às pessoas
417 inscritas no Cadastro Único, à famílias reassentadas de áreas de preservação permanente e à pessoas
418 enquadradas na faixa de renda a ser definida pela Secretaria de Assistência Social, com posterior
419 regulamentação específica. Informou que a modalidade seria permitida nas macrozonas de consolidação
420 e de ocupação controlada, nos zoneamentos que apresentassem a indicação de lotes menores, desde que
421 atendidos os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo. A senhora Ana Letícia S. G. questionou como
422 funcionaria a exigência de atendimento exclusivo às famílias inscritas no Cadastro Único do Município,
423 especialmente no caso de famílias provenientes de outros municípios sem vínculo anterior com Nova
424 Veneza. O senhor Lucca D. S. esclareceu que o Cadastro Único utilizado seria o cadastro do Governo
425 Federal, cuja recepção e conferência no Município seriam realizadas pela Secretaria de Assistência Social,
426 responsável por verificar a situação das famílias. O senhor Diego D. M. informou não possuir dúvidas sobre
427 o ponto. O senhor Lucca D. S. passou, então, à apresentação das disposições referentes aos loteamentos
428 industriais e empresariais. Nesse momento, o senhor Gilson P. solicitou esclarecimento sobre possível
429 conflito entre a proposta anteriormente discutida pela prefeita, de inclusão de lotes de caráter social nos
430 loteamentos, e a previsão da minuta referente aos loteamentos populares e de interesse social. A senhora
431 Ana Letícia S. G. explicou que não haveria conflito, esclarecendo que a modalidade de loteamento de
432 interesse social também poderia ser utilizada quando o próprio Município possuísse uma área destinada
433 à habitação social e fosse necessária a abertura de uma nova via para viabilizar a implantação das
434 unidades. Ressaltou que a modalidade não pressupunha a criação de um bairro inteiro ou de uma grande
435 área urbanizada, podendo ocorrer em uma área menor, desde que a implantação das unidades
436 demandasse a abertura de uma via. O senhor Gilson P. questionou se essas áreas já estariam delimitadas
437 no mapa. A senhora Ana Letícia S. G. respondeu que corresponderiam às áreas então previstas como Zona
438 Especial de Interesse Social. A senhora Ângela G. esclareceu que havia compreendido a preocupação
439 apresentada pelo senhor Gilson P., relacionada à proposta de retirada de determinadas Zonas Especial de
440 Interesse Social para distribuição da habitação em outras áreas e ao fato de a minuta prever um capítulo
441 específico para loteamentos populares de interesse social. A senhora Ana Letícia S. G. reiterou que
442 loteamento corresponde a qualquer parcelamento do solo que demande abertura de via,
443 independentemente de sua dimensão. Como exemplo, explicou que, em um terreno com capacidade para
444 quatro residências, caso apenas duas unidades tivessem frente para uma via existente e fosse necessária
445 a abertura de uma nova via para acesso às demais, a intervenção já seria caracterizada como loteamento.

446 Ressaltou, portanto, que o loteamento de interesse social não necessariamente corresponderia a um
447 bairro ou a uma área de grande extensão, tratando-se de uma modalidade que poderia ser utilizada pelo
448 Município quando fosse necessária a abertura de via para viabilizar habitação de interesse social. O senhor
449 Diego D. M. questionou se, diante da proposta de alteração das Zonas Especiais de Interesse Social, seria
450 necessário delimitar previamente, na legislação de Parcelamento do Solo, os locais onde esses
451 loteamentos poderiam ser implantados. A senhora Ana Letícia S. G. esclareceu que não, destacando que
452 essa modalidade constituiria uma ferramenta disponível ao Poder Público para execução da política
453 habitacional. A senhora Ângela G. manifestou concordância com o esclarecimento. O senhor Lucca D. S.
454 prosseguiu com a apresentação da minuta, abordando a modalidade de loteamento industrial e
455 empresarial, aplicável às áreas inseridas na Zona de Apoio Industrial e na Zona Industrial. Explicou que a
456 proposta estabelecia disposições específicas para esses empreendimentos, incluindo a necessidade de
457 Estudo de Impacto de Vizinhança, o atendimento aos parâmetros urbanísticos e a implantação de cortina
458 arbórea como elemento de transição entre os loteamentos industriais e os usos existentes no entorno,
459 medida que também havia sido discutida na etapa de Uso e Ocupação do Solo. Na sequência, apresentou
460 as disposições referentes aos condomínios horizontais de lotes, incluindo critérios gerais para
461 compatibilização entre a fração ideal e o lote mínimo, sistema viário, fechamento do condomínio,
462 atendimento aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo, necessidade de Estudo de Impacto de
463 Vizinhança para empreendimentos de maior dimensão e regras para os acessos. Destacou que, por se
464 tratar de condomínio de lotes, a manutenção da infraestrutura interna deveria permanecer sob
465 responsabilidade do próprio condomínio, não cabendo ao Poder Público assumir essa manutenção.
466 Prosseguiu apresentando as disposições relativas às áreas de uso público, abrangendo o sistema viário,
467 as áreas institucionais e as áreas verdes, bem como os percentuais e critérios de doação aplicáveis aos
468 loteamentos e condomínios. Explicou que a minuta previa a possibilidade de redução das áreas
469 institucionais e verdes em loteamentos industriais e empresariais, considerando que esses
470 empreendimentos não teriam uso habitacional e, consequentemente, não apresentariam a mesma
471 demanda por equipamentos públicos e áreas destinadas à população residente. Também foram
472 apresentados critérios para localização e dimensionamento das áreas a serem doadas e para eventual
473 alteração de uso, condicionada à respectiva justificativa técnica. O senhor Lucca D. S. abordou os critérios
474 relacionados à declividade das áreas verdes e institucionais. Apresentou as disposições relativas ao
475 sistema viário, incluindo: gabarito, elementos viários e critérios para aprovação de vias sem saída com
476 necessidade de praça de retorno. Também foram abordadas as disposições relativas aos pontos de
477 ônibus, com previsão de infraestrutura para atendimento futuro do transporte coletivo. Em seguida,
478 apresentou os critérios referentes às quadras e aos lotes, faixas não edificáveis e infraestrutura mínima
479 exigida para os novos loteamentos. O senhor Lucca D. S. explicou o processo administrativo para
480 aprovação e posterior execução dos empreendimentos, apresentando as etapas de consulta de
481 elegibilidade técnica, anteprojeto e projeto executivo, detalhando a documentação necessária, as
482 informações que deveriam ser fornecidas pelo Município e os respectivos prazos de atendimento.
483 Também foram apresentadas as regras para modificação de projetos já aprovados, as garantias
484 destinadas a assegurar a execução das obras, incluindo as modalidades de caução e a possibilidade de
485 garantia externa ao loteamento, bem como os procedimentos para registro do parcelamento do solo. Na
486 sequência, abordou a execução e a entrega das obras, incluindo o prazo para conclusão, as possibilidades
487 de prorrogação, os procedimentos de vistoria e o recebimento do parcelamento pelo Município. Por fim,
488 apresentou as disposições referentes à fiscalização e aos embargos, às infrações e sanções, destacando
489 que a maior parte dessas regras havia sido mantida em relação à legislação vigente, com adequações
490 textuais, e encerrou a apresentação com as disposições finais e transitórias, que tratariam da transição
491 entre a legislação atualmente vigente e a nova legislação de Parcelamento do Solo. A senhora Ana Letícia
492 S. G. informou que o atestado de aprovação já havia sido encaminhado ao senhor Wagner para impressão

493 e assinatura pelos representantes municipais e que, assim que possível, a equipe encaminharia a minuta
494 de Parcelamento do Solo para análise. Propôs que a próxima reunião fosse realizada no dia seis de
495 outubro, às treze horas e trinta minutos. Durante a definição do cronograma, foi levantada dúvida quanto
496 à alteração do gabarito na tabela de parâmetros urbanísticos e sobre eventual necessidade de revisão dos
497 coeficientes em razão da aprovação do gabarito de onze pavimentos. A senhora Ana Letícia S. G. explicou
498 que a equipe faria o ajuste da tabela de acordo com o gabarito aprovado, adequando o coeficiente de
499 aproveitamento. Esclareceu que se tratava de um ajuste técnico necessário para compatibilizar os
500 parâmetros e não de uma nova escolha a ser deliberada pelo Conselho. O senhor Diego D. M. explicou
501 que a dúvida decorria do fato de ter sido aprovada a possibilidade de onze pavimentos e de essa alteração
502 repercutir na tabela de parâmetros urbanísticos. A senhora Ana Letícia S. G. informou que a equipe
503 poderia encaminhar a versão final da tabela para conhecimento e comparação com a versão anterior. O
504 senhor Diego D. M. concordou. Na sequência, a senhora Ana Letícia S. G. destacou que também
505 permaneceria pendente a atualização dos mapas e cartogramas, especialmente em razão das alterações
506 dos polígonos de zoneamento e da definição das áreas públicas destinadas à habitação de interesse social.
507 Explicou que o zoneamento não poderia ser considerado totalmente fechado enquanto o Município não
508 realizasse o levantamento das áreas públicas disponíveis e encaminhasse essas informações à equipe. Por
509 fim, questionou se o Conselho conseguiria encaminhar as contribuições até a sexta-feira anterior a data
510 da reunião. O senhor Diego D. M. informou que devido a necessidade de análise e discussão interna da
511 minuta, seria necessário definir outra data para a reunião. A senhora Ana Letícia S. G. propôs que as
512 contribuições sobre a minuta fossem encaminhadas até o dia seis de outubro, e que a próxima reunião
513 fosse realizada no dia nove de outubro. O senhor Diego D. M. concordou com a alteração do cronograma.
514 A senhora Ana Letícia S. G. solicitou, ainda, que o Município buscasse encaminhar até o dia seis de outubro
515 o levantamento das áreas públicas disponíveis para habitação de interesse social, de modo que a equipe
516 pudesse incorporar essas informações e apresentar o zoneamento corrigido na reunião. O senhor Diego
517 D. M. concordou. Ao final, a senhora Ana Letícia S. G. agradeceu a participação de todos e colocou a
518 equipe à disposição para eventuais dúvidas ou necessidades de esclarecimento durante a análise dos
519 materiais.

Próximos passos do CINCATARINA:

1. Enviar à Minuta de Lei de Parcelamento do Solo ao Conselho; e
2. Ajustar à Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e seus anexos conforme deliberações da reunião.

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

1. Encaminhar o atestado de aprovação da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo;
2. Encaminhar o levantamento das áreas públicas disponíveis para habitação de interesse social; e
3. Analisar à Minuta de Lei de Parcelamento do Solo e encaminhar às contribuições.