

Data da Reunião: 11/08/2026**Hora início:** 13h30**Hora fim:** 14h50**Local:** Posto de Saúde**Assuntos:** Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo**Entidades:** CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor, Conselho de Desenvolvimento e Convidados.**PARTICIPANTES**

Conforme Lista de Presença (06 participações)

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

Notas da Reunião

1 Aos onze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, no Posto de Saúde
2 do município de Ponte Alta do Norte, realizou-se a Reunião Técnica de Revisão do Plano Diretor, iniciada
3 às treze horas e trinta minutos, entre a Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA, membros
4 da Comissão de Revisão do Plano Diretor, do Conselho Municipal de Desenvolvimento e convidados, para
5 tratar da apreciação das alterações propostas para as Minutas de Lei do Plano Diretor e de Uso e Ocupação
6 do Solo. A senhora Joselaine T., iniciou a reunião apresentando-se e apresentando o senhor Lucca D. S.,
7 ambos integrantes da Equipe de Planejamento de Cidades do CINCATARINA. Apresentou o cronograma e
8 o regimento interno da reunião, comunicou que a reunião seria gravada para posterior transcrição em ata
9 e disponibilização no site de Revisão do Plano Diretor. Convidou a senhora Letícia A. I. R., presidente da
10 Comissão para que fizesse a abertura da reunião. A senhora Letícia A. I. R. declarou aberta a reunião. A
11 senhora Joselaine T. informou que a senhora Letícia A. I. R. encaminhou os questionamentos elaborados
12 pela Comissão e iniciou a análise da poligonal denominada Zona de Interesse Industrial de Expansão,
13 situada em área anteriormente identificada como Macrozona de Desenvolvimento Econômico, cuja
14 ampliação para finalidade industrial havia sido mencionada pelo chefe do Poder Executivo Municipal. A
15 senhora Joselaine T. explicou que a incorporação da poligonal exigiria a alteração do Macrozoneamento
16 do Plano Diretor e da definição da área, apresentou a recomendação de substituir a denominação
17 Macrozona de Desenvolvimento Econômico por Macrozona de Interesse de Expansão. Justificou que a
18 nova designação preservaria a liberdade futura do Município para decidir se a área receberia destinação
19 industrial, residencial ou diversa. A senhora Letícia A. I. R. questionou se a área permaneceria como uso
20 rural. A senhora Joselaine T. esclareceu que sim, até que houvesse a ampliação do perímetro urbano.
21 Complementou que a área seria classificada como Macrozona de Interesse de Expansão e, na Lei de Uso
22 e Ocupação do Solo, como Zona de Interesse de Expansão. O senhor Lucca D. S. ressaltou que essa
23 condição permitiria ao Município definir posteriormente a finalidade adequada, mediante lei específica
24 de ampliação do perímetro urbano e observância dos critérios de georreferenciamento, zoneamento e
25 parâmetros urbanísticos. A senhora Letícia A. I. R. questionou sobre os ritos para incluir a área delimitada
26 no perímetro urbano. A senhora Joselaine T. esclareceu que deveria ser realizado mediante legislação
27 específica de ampliação do perímetro urbano. O senhor Marcos S. P. questionou se a área permaneceria
28 sujeita aos parâmetros vigentes até a alteração do perímetro e se a transformação dependeria da
29 aprovação prévia do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. respondeu que a inclusão no perímetro urbano
30 dependeria de lei específica, sujeita às diretrizes previstas no Plano Diretor, e que a delimitação em análise
31 apenas indicaria área prioritária para eventual expansão. Informou que a proposta não alterou a poligonal
32 encaminhada pela Comissão, somente sua denominação, e esclareceu que o direito de preempção não
33 incidiria enquanto a área permanecesse rural. A senhora Joselaine T. apresentou as alterações necessárias
34 na Minuta de Lei do Plano Diretor, incluindo a criação da quinta macrozona, incorporação da sua definição

35 a minuta e substituiu a referência à Macrozona de Desenvolvimento Econômico pela Macrozona de
36 Interesse de Expansão no dispositivo relativo à outorga onerosa de alteração de uso. A senhora Joselaine
37 T. apresentou o cartograma da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais – CPRM, que indicou
38 suscetibilidade a risco hidrológico e inundação em parte da área. Explicou que tais informações não
39 estavam disponíveis durante a elaboração do Prognóstico, razão pela qual eventual licenciamento futuro
40 estaria sujeito a restrições adicionais. Questionou se a Comissão gostaria de alterar a localização da
41 Macrozona de Interesse de Expansão para outra área que não apresentasse riscos. A senhora Leticia A. I.
42 R. ressaltou que devido ao córrego percorrer todo o município, existem diversas áreas com riscos. A
43 senhora Leticia A. I. R. questionou se já seria possível realizar a ampliação do perímetro urbano. A senhora
44 Joselaine T. esclareceu que a Revisão do Plano Diretor não englobava a ampliação do perímetro urbano,
45 apenas estabelecia as diretrizes para serem seguidas e orientava as áreas possíveis para ampliação.
46 Questionou se a Comissão concordava com as propostas apresentadas. O senhor Marcos S. P. propôs que
47 a área industrial existente permanecesse com destinação econômica, a fim de concentrar a implantação
48 de indústrias e evitar avanço em direção à área urbana consolidada, sugeriu que a porção cinza
49 permanecesse como Zona de Interesse Industrial Dois, enquanto a nova porção branca fosse classificada
50 como Macrozona de Interesse de Expansão. A senhora Joselaine T. submeteu a proposta do senhor
51 Marcos S. P. aos presentes, que solicitava que a porção em cinza fosse definida no Macrozoneamento
52 como Macrozona de Desenvolvimento Econômico, e a porção em branco como Macrozona de Interesse
53 de Expansão; e no zoneamento, a porção cinza fosse definida como Zona de Interesse Industrial Dois e a
54 porção branca como Zona de Interesse de Expansão. A Comissão concordou com a proposta apresentada
55 pelo senhor Marcos S. P., bem como concordaram em ajustar o limite até a estrada para conferir maior
56 coerência cartográfica. A senhora Joselaine T. informou que a alteração exigiria nova aprovação do Plano
57 Diretor pela Comissão e pelo Conselho e distribuiu os atestados de aprovação. A senhora Joselaine T.
58 explicou que, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, seriam mantidos os objetivos e parâmetros da Zona de
59 Interesse Industrial Dois e incluída nova seção para a Zona de Interesse de Expansão, cujos objetivos
60 consistiriam em orientar a expansão futura da área urbana e estabelecer faixa de transição com as áreas
61 rurais, permanecendo aplicáveis os parâmetros da Zona de Interesse Agrícola até a efetiva ampliação do
62 perímetro urbano. Ainda, frisou que a Zona de Interesse Industrial Dois seria mantida na Tabela de
63 Parâmetros Urbanísticos. A senhora Joselaine T. comentou que a Comissão encaminhou a Lei municipal
64 número um mil, cento e oitenta e nove de vinte de outubro de dois mil e vinte, que proibia a atividade de
65 reflorestamento em raio de quinhentos metros da área urbana, destacou que a recomendação da Equipe
66 de Planejamento de Cidades foi, classificar, na tabela de uso do solo, o reflorestamento como uso proibido
67 na Zona de Interesse Industrial Um e inserir no cartograma de restrições ocupacionais a faixa de proibição
68 de reflorestamento, vinculada à lei vigente ou à norma que a substituísse. A senhora Leticia A. I. R.
69 questionou como empresas poderiam realizar novos plantios após a edição da lei e se o procedimento de
70 licenciamento perante o Instituto do Meio Ambiente - IMA exigiria declaração de uso do solo expedida
71 pelo Município. A senhora Joselaine T. esclareceu que, em tese, a consulta de viabilidade municipal
72 deveria informar a restrição e impedir o plantio incompatível, ressaltou que eventual implantação em
73 desconformidade demandaria fiscalização e sugeriu verificar perante o Instituto do Meio Ambiente - IMA
74 o procedimento efetivamente adotado. O senhor Marcos S. P. recordou que, em reunião anterior com
75 técnicos, teria sido ajustada a retirada do plantio existente e a vedação da sua reposição. A senhora
76 Joselaine T. esclareceu que a nova previsão reforçaria a proibição como restrição ocupacional e confirmou
77 que a faixa de quinhentos metros acompanharia futuras ampliações do perímetro urbano, conforme a
78 redação da legislação municipal. Os presentes concordaram com a inclusão da restrição cartográfica e
79 normativa. A senhora Joselaine T. passou à análise das Zonas Especiais de Interesse Social e informou que
80 a primeira poligonal encaminhada não continha edificações, razão pela qual foi recomendada a sua
81 classificação como Zona Especial de Interesse Social Dois, destinada à reserva de área vazia para futura

82 implantação de habitação de interesse social. Os presentes confirmaram essa finalidade, discutiram o
83 ajuste da poligonal para eliminar recorte residual e concordaram com a ampliação aproximada de vinte e
84 quatro mil metros quadrados. A senhora Joselaine T. apresentou a segunda poligonal, que continha
85 edificações, e recomendou sua classificação como Zona Especial de Interesse Social Um, destinada à
86 requalificação e regularização. A senhora Letícia A. I. R. questionou a incidência do direito de preempção
87 sobre terrenos específicos e indicou uma área na Rua Abelardo Padilha, de interesse da municipalidade
88 para aquisição e posterior implantação habitacional. A senhora Joselaine T. explicou que o direito de
89 preempção não importaria desapropriação imediata nem alteração do uso consolidado, mas obrigaria o
90 proprietário a oferecer preferencialmente o imóvel ao Município quando decidisse aliená-lo. Os presentes
91 identificaram três áreas de propriedade municipal, e concordaram em ajustar a delimitação cartográfica
92 para reunir as áreas de interesse e evitar enclave de Zona de Interesse Residencial Um entre a Zona
93 Especial de Interesse Social Um e a Zona Industrial. O senhor Marcos S. P. ponderou que parte da área
94 possuía uso industrial consolidado e questionou se a alteração para interesse social exigiria retirada da
95 atividade. A senhora Joselaine T. respondeu que o uso existente permaneceria consolidado e que a
96 alteração produziria principalmente os efeitos de planejamento e de preferência aquisitiva futura. Os
97 presentes concordaram com a classificação da área residual como Zona Especial de Interesse Social Dois
98 e com a incidência do direito de preempção sobre os imóveis privados correspondentes. A senhora
99 Joselaine T. apresentou a terceira poligonal, identificada como Zona Especial de Interesse Social Três, sem
100 edificações, informou que se entendeu que o interesse do município seria a futura habitação de interesse
101 social. A senhora Letícia A. I. R. ressaltou que essa área já seria pertencente ao Município. A senhora
102 Joselaine T. esclareceu não haveria necessidade de direito de preempção sobre bem já público. Alertou
103 que parte da área continha nascente e suscetibilidade hidrológica à inundação, circunstâncias que
104 tornariam o licenciamento mais restritivo, e os presentes decidiram manter a delimitação, cientes das
105 condicionantes ambientais. A senhora Joselaine T. esclareceu que foi recebido uma delimitação adicional,
106 que continha apenas uma imagem e a Comissão esclareceu que o arquivo foi enviado de forma
107 equivocada. Encerrada a análise dos cartogramas, a senhora Joselaine T. iniciou a leitura das contribuições
108 relativas à tabela de parâmetros urbanísticos. Apresentou a proposta de redução da área mínima dos
109 lotes da Zona Mista Comercial de quinhentos e dez metros quadrados para quatrocentos e cinquenta
110 metros quadrados, explicando que o parâmetro técnico inicial considerou a morfologia dos lotes
111 existentes e a ausência de áreas significativas para novos parcelamentos, mas reconhecendo que a
112 decisão competiria à Comissão e ao Conselho. A senhora Letícia A. I. R. confirmou a proposta de
113 quatrocentos e cinquenta metros quadrados. O senhor Lucca D. S. questionou se na área apresentada
114 havia algum caso de desmembramento. Os presentes relataram situações de imóveis centrais
115 informalmente divididos por contratos e sem aprovação de desmembramento. A Comissão e o Conselho
116 aprovaram a área mínima de quatrocentos e cinquenta metros quadrados. A senhora Joselaine T. leu a
117 contribuição referente à Zona de Interesse Residencial Um, que propôs área mínima de trezentos e
118 sessenta metros quadrados e recuo frontal de cinco metros, em substituição à proposta técnica de
119 quatrocentos e vinte metros quadrados e recuo frontal de quatro metros. Os presentes justificaram que
120 os projetos locais utilizavam predominantemente lotes de trezentos e sessenta metros quadrados e
121 concluíram pela adoção dessa área e da testada de doze metros. A senhora Joselaine T. ponderou que o
122 recuo de cinco metros seria elevado para a determinada zona e recomendou a manutenção de quatro
123 metros. A Comissão e o Conselho concordaram com a proposição. A senhora Joselaine T. apresentou a
124 contribuição referente à Zona de Interesse Residencial Dois, que solicitou recuo frontal de cinco metros e
125 esclarecimento sobre o índice de aproveitamento básico. Informou que a recomendação da Equipe de
126 Planejamento de Cidades do CINCATARINA seria o recuo frontal de três metros. A senhora Letícia A. I. R.
127 questionou se o índice de aproveitamento básico previsto para a Zona de Interesse Residencial Dois,
128 serviria para máximo também. A senhora Joselaine T. explicou que a presença apenas do coeficiente

129 básico significava que a edificação poderia alcançar esse limite sem utilizar outorga onerosa ou
130 transferência do direito de construir. Destacou que esses instrumentos eram aplicáveis para atingir índice
131 de aproveitamento máximo nas áreas dotadas de infraestrutura que admitiam maior adensamento. O
132 senhor Lucca D. S. esclareceu que, o coeficiente mínimo se relacionava à função social da propriedade e
133 aos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e Imposto Predial Territorial
134 Urbano - IPTU progressivo. A senhora Isabella O. questionou se nas zonas que foram previstas apenas o
135 índice de aproveitamento básico, o proprietário seria obrigado a edificar aquela área ou poderia edificar
136 uma área inferior. A senhora Joselaine T. esclareceu que o proprietário poderia construir abaixo do índice
137 básico, mas não o ultrapassar na zona sem previsão de coeficiente máximo. Quanto ao recuo frontal, a
138 senhora Joselaine T. reiterou a recomendação de três metros para a Zona de Interesse Residencial Dois,
139 e os presentes aprovaram o parâmetro. A senhora Joselaine T. leu a contribuição referente à Zona de
140 Interesse Industrial Um, que propôs área mínima de mil metros quadrados e testada mínima de vinte
141 metros, e confirmou com os presentes a alteração solicitada. O senhor Nilseu T. questionou sobre a taxa
142 de ocupação. A senhora Joselaine T. informou que o parâmetro proposto era de sessenta por cento para
143 as zonas em geral e de setenta por cento apenas para a Zona Mista Comercial, em razão da maior
144 intensidade de comércio e de edificações, preservada a permeabilidade do solo. O senhor Lucca D. S.
145 ressaltou que houve um acréscimo na taxa de ocupação, em relação aos parâmetros vigentes no
146 município. O senhor Nilseu T. ponderou que a redução dos lotes poderia reduzir proporcionalmente a
147 área edificável e questionou os efeitos sobre unidades adicionais e construções de esquina. A senhora
148 Joselaine T. respondeu que os lotes de esquina deveriam observar recuo frontal em ambas as testadas e
149 teriam área mínima acrescida em dezesseis por cento, calculada para compensar a perda decorrente dos
150 recuos. O senhor Nilseu T. declarou-se esclarecido. A senhora Joselaine T. leu a contribuição relativa à
151 Seção Seis da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual sugeriu incluir referência à lei municipal
152 de redução da faixa não edificável para cinco metros. Explicou que a redação já remetia à Lei Federal
153 número seis mil, setecentos e sessenta e seis e às demais normas aplicáveis, cujo artigo quarto admitia
154 redução, por lei municipal ou distrital de planejamento territorial, da faixa não edificável ao longo de
155 rodovias até o limite mínimo de cinco metros. A senhora Joselaine T. recomendou não inserir número
156 específico da lei municipal, a fim de evitar desatualização e insegurança jurídica em caso de revogação ou
157 substituição, sugerindo, utilizar apenas, a expressão “legislação específica”, e os presentes concordaram
158 com a recomendação. A senhora Joselaine T. perguntou se havia outras dúvidas e informou que, diante
159 dos questionamentos recebidos e das alterações definidas, a minuta poderia ser considerada aprovada,
160 ressalvada. A senhora Letícia A. I. R. afirmou que a Comissão havia analisado previamente o material e
161 considerou possível aprová-lo com as alterações deliberadas. Os presentes fizeram apontamentos sobre
162 as denominações das edificações constantes no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural e
163 esclareceram referências históricas de estabelecimentos, sem alteração substancial das deliberações. O
164 senhor Marcos S. P. questionou sobre a distância aplicável à faixa não edificável da rodovia. A senhora
165 Joselaine T. confirmou a possibilidade de redução para cinco metros mediante legislação específica
166 compatível com a norma federal. A senhora Joselaine T. distribuiu o atestado de aprovação da Minuta de
167 Lei de Uso e Ocupação do Solo para assinatura e lembrou que a Audiência Pública constituiria nova
168 oportunidade para apresentação de contribuições antes da conclusão do processo. Informou que a
169 próxima minuta a ser trabalhada seria o Código de Posturas e perguntou se havia questionamentos finais.
170 Diante da inexistência de novas manifestações, à senhora Letícia A. I. R., presidente da Comissão, declarou
171 por encerrada a reunião às quatorze horas e cinquenta minutos do mesmo dia.

Próximos passos do Consórcio Público Interfederativo Nacional - CINCATARINA:

1. Elaboração da Minuta de Lei do Código de Posturas e encaminhar aos membros da Comissão e do Conselho para análise.

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

1. Analisar a Minuta de Lei do Código de Posturas.

