



## Reunião Territorial realizada em 24/10/2023

### Análise das manifestações encaminhadas ao Legislativo do Município de Xangri-Lá:

1. E-mail recebido de [priscilacorreamacedo@gmail.com](mailto:priscilacorreamacedo@gmail.com) em 06/01/2023 – Anexo 1.

**Síntese:** Apresenta petição pública elaborada em meio eletrônico onde apresentam dois pedidos, que a cidade se mantenha com estilo horizontal de edificações e que se observe a preservação ambiental do Município de Xangri-Lá.

Apresenta parecer técnico elaborado voluntariamente pela Rede de ONGs Mata Atlântica, em outubro de 2021, onde é elaborado análise da evolução da paisagem ecológica do Município de Xangri-Lá.

**Análise:** Pela equipe técnica foi esclarecido que a proposta apresentada foi elaborada a partir de diagnóstico elaborado pelo NTU-UFRGS, cujo vínculo com o Município de Xangri-Lá decorreu do Convênio nº001/2019, conforme instrumentos anexos, no qual constou como premissa do plano de trabalho a observância da legislação estadual e ambiental de referência. Prova de tal observância é a utilização como referência do ZEE – Zoneamento Econômico Ecológico do RS para definição dos limites urbanos do Município, a fim de preservar as regiões tidas por sensíveis na legislação atualmente em vigor.

2. E-mail recebido de [betialfonsin@gmail.com](mailto:betialfonsin@gmail.com) em 06/01/2023 – Anexo 2.

**Síntese:** Solicita que se evite o aumento populacional em Xangri-Lá, porquanto os efluentes do Município não são tratados, que não há condições de tratar esgoto pelos novos empreendimentos.

Preocupação com a preservação do meio ambiente e sobre falta de informação quando da aquisição de imóveis.

**Análise:** Pela equipe técnica foi esclarecido que a proposta ora discutida apresenta condicionantes para o desenvolvimento municipal, dentre as quais, está previsto com prioridade a questão do tratamento dos efluentes. A questão do saneamento básico do Município está sendo discutida nas esferas competentes, há processo em tramitação para realização do Plano Municipal de Saneamento, que aguarda definições do Novo Plano Diretor para prosseguimento. Contudo se esclareceu que o novo PDDUA não permite qualquer construção acima de 9 metros de altura sem que exista solução para o esgotamento sanitário, além de que o PDDUA traz instrumentos para qualificação dos espaços e melhorias locais para o saneamento no território do Município.



3. E-mail recebido de [gravimalicex@gmail.com](mailto:gravimalicex@gmail.com) em 10/01/2023 – Anexo 3.

**Síntese:** Solicita seja dispensada a leitura do projeto de lei na íntegra para que o espaço possa ser destinado aos esclarecimentos e troca de ideias.

**Análise:** A solicitação foi acatada, realizando-se apenas a leitura da proposta de emenda legislativa, passando-se a seguir para o detalhamento das mudanças com apresentação em slides e projeções de mapas e exemplos para facilitar a compreensão. Após o espaço foi destinado a discussões e esclarecimentos.

4. E-mail recebido de [cleoregis.adv@gmail.com](mailto:cleoregis.adv@gmail.com) – Anexo 4.

**Síntese:** Encaminha Ofício nº 01/2023 da Associação dos Condomínios Fechados de Xangri-Lá, que apresenta dois questionamentos, quanto a ZC3 e quanto à ligação da cidade com o Rio Tramandaí e Lagoa das Malvas e Passo da Lagoa, áreas que seriam atrativas para esportes náuticos e ecoturismo.

Ainda apresenta propostas pontuais quanto à limitação da altura das edificações, recuos, previsão de marinas públicas e privadas no entorno das lagoas, ampliação do sistema de esgotamento sanitário, e previsão de crescimento organizado, a fim de garantir a base para uma cidade inclusiva, equilibrada e sustentável.

**Análise:** Esclarecido na oportunidade que a ligação da cidade com o sistema fluvial e lagunar se dá pela Barra do João Pedro e Lagoa dos Quadros. Está previsto parque náutico na orla desta lagoa. Quanto as questões pontuais de limitação de altura e recuos, a matéria foi repassada para análise técnica, cuja avaliação será apresentada ao final das reuniões territoriais, junto as demais ponderações da espécie.

5. E-mail recebido de [cleoregis.adv@gmail.com](mailto:cleoregis.adv@gmail.com), em 17/01/2023 – Anexo 5.

**Síntese:** Encaminha Proposta de alteração do PL nº 12/2022, formulada pelo Sr. Nilsom Antônio Cardoso, que se identifica como sócio da empresa Metalurgia Catarinense e solicita a alteração da zona de uso do solo das quadras 29, 30, 31 e 32, do Bairro Guará, para incluir a previsão de Zona Industrial naquele setor.

**Análise:** A sugestão foi acatada, procedendo-se a alteração, porquanto constatado que a atividade industrial no local citado já é uso em prática atualmente.

6. E-mail recebido de [alissonfajardo@gmail.com](mailto:alissonfajardo@gmail.com), em 20/01/2023 – Anexo 6.

**Síntese:** Solicita informações sobre a possibilidade de funcionamento de Igreja na Rua Jerônimo de Souza, nº 541, no Bairro Guará e confirmação se após a implementação do Novo Plano Diretor poderá continuar a funcionar.

**Análise:** Embora para um melhor esclarecimento da matéria fosse necessária a identificação correta da quadra onde situado o imóvel, com auxílio dos vereadores foi observado que o imóvel



está localizado em Zona de Uso mapeada como ZEIS, sendo, portanto, possível o funcionamento da atividade – Igreja.

7. E-mail recebido de [matheusmourasantos2004@gmail.com](mailto:matheusmourasantos2004@gmail.com), em 20/01/2023 – Anexo 7.

**Síntese:** Busca informações sobre as atividades que poderão ser desenvolvidas no endereço Rua Ceríaco Jerônimo de Sousa, nº 431, Bairro Guará.

**Análise:** Embora para um melhor esclarecimento da matéria fosse necessária a identificação correta da quadra onde situado o imóvel, com auxílio dos vereadores foi observado que o imóvel está localizado em Zona de Uso mapeada como ZEIS, sendo, portanto, possível o funcionamento da atividade – Igreja.

8. E-mail recebido de [matheusmourasantos2004@gmail.com](mailto:matheusmourasantos2004@gmail.com), em 20/01/2023 – Anexo 8.

**Síntese:** Busca informações sobre a possibilidade de funcionamento de Igreja na Rua Jerônimo de Souza, nº 541, no Bairro Guará e confirmação se após a implementação do Novo Plano Diretor poderá continuar a funcionar.

**Análise:** Embora para um melhor esclarecimento da matéria fosse necessária a identificação correta da quadra onde situado o imóvel, com auxílio dos vereadores foi observado que o imóvel está localizado em Zona de Uso mapeada como ZEIS, sendo, portanto, possível o funcionamento da atividade – Igreja.

9. E-mail recebido de [alissonfajardo@gmail.com](mailto:alissonfajardo@gmail.com), em 24/01/2023 – Anexo 9.

**Síntese:** Busca informações sobre a possibilidade de funcionamento de Igreja situada na Rua Ceríaco Jerônimo de Souza, 541, Bairro Guará, frente as mudanças do Novo Plano Diretor.

**Análise:** respondido na questão n. 8.

10. E-mail recebido de [cleoregis.adv@gmail.com](mailto:cleoregis.adv@gmail.com), em 14/01/2023 – Anexo 10.

**Síntese:** Encaminha Proposta de alteração do PL nº 12/2022, formulada pelo Sr. Rodrigo Rocha Rufino, que postula a alteração do uso dos lotes 4, 21 e 22 da Quadra 31, do Setor 625, localizados na rua Ceríaco Jerônimo de Souza, no Bairro Guará, pra que seja permitido o uso industrial.

**Análise:** A sugestão foi acatada, procedendo-se a alteração, porquanto constatado que a atividade industrial no local citado já é uso em prática atualmente.

11. E-mail recebido de [cleoregis.adv@gmail.com](mailto:cleoregis.adv@gmail.com), em 24/01/2023 – Anexo 11.

**Síntese:** Encaminha Proposta de alteração do PL nº 12/2022, formulada pelo Sr. Joel Serafim Machado que postula a alteração do uso do lote 25 Quadra 15, do Setor 625, localizados na rua Ceríaco Jerônimo de Souza, no Bairro Guará, pra que seja permitido o uso industrial ou, ainda, atribuí-lo como Zona Diversificada.



## **Análise: O LOTE 25 DA QUADRA 15 DO GUARÁ ESTÁ PREVISTO COMO ZONA INDUSTRIAL 2.**

**12.** E-mail recebido de [priscilacorreamacedo@gmail.com](mailto:priscilacorreamacedo@gmail.com), em 25/01/2023 – Anexo 12.

**Síntese:** Apresenta manifestação da Associação de Moradores de Xangri-Lá – AMX, solicitando a suspensão da votação da proposta do processo de revisão do Plano Diretor, porquanto não concordam com parte das propostas apresentadas decorrentes do estudo prévio realizado.

**Análise:** O questionamento resta prejudicado, porquanto sobreveio ordem judicial que determinou a suspensão do processamento do projeto de Lei. Questão atualmente já superada pois demonstrado pelo Município o correto enfrentamento das causas originais da suspensão e sua retificação.

**13.** E-mail recebido de [cristinafmansueti@gmail.com](mailto:cristinafmansueti@gmail.com), em 14/02/2023 – Anexo 13.

**Síntese:** Apresenta manifestação sugerindo a não aprovação do projeto de Lei Complementar nº 12/2022, face as deficiências apontadas no parecer IAB, nos vícios de participação popular desde 2009, que o CMDU foi formado de forma irregular, que as audiências públicas foram marcadas em curto espaço de tempo, que os “veranistas” precisam ser incluídos no processo participativo, elegendo seus representantes no período de veraneio.

**Análise:** Esclarecido pela equipe técnica que o processo de revisão do Plano Diretor iniciou em junho de 2019, com a contratação da equipe NTU-UFRGS, e que a partir de então diversas oficinas, reuniões e audiências foram realizadas, o que afasta as alegações de ausência de participação popular no processo. Da mesma forma se ressaltou que a formação do CMDU obedece a lei municipal específica, citando-se inclusive os representantes atuais do conselho que participavam da reunião. Por fim, esclareceu-se que para o Município de Xangri-Lá não há distinção entre “moradores” e “veranistas”, sendo todos CIDADÃOS de Xangri-Lá e desta forma tratados.

**14.** Arquivos relativos à audiência pública de 06/01/2023, em especial manifestação da associação ONGMAR.

**Síntese:** Solicita a retirada do PEIP de Interesse Turístico das quadras do entorno da praça do Balneário Remanso – Anexo 14.

**Análise:** O pedido restou atendido, com a retirada da previsão do Projeto Especial de Intervenção Prioritária com ênfase no interesse turístico da região citada, conforme se verifica nos anexos apresentados com a proposta de Emenda Legislativa.

**15.** E-mail recebido de [cristinafmansueti@gmail.com](mailto:cristinafmansueti@gmail.com), em 19/10/2023 – Anexo 15.

**Síntese:** Encaminha relatório técnico multidisciplinar realizado a partir do Projeto de Lei Complementar nº 12/2022. Solicita informações sobre a responsabilidade técnica da proposta de emenda legislativa ora apresentada e discutida. `



**Análise:** A proposta de emenda legislativa em discussão decorre de um trabalho da equipe técnica do Município de Xangri-Lá, designada pelas Portarias nº 13460/2023 e 13498/2023 que acompanhou todas as etapas do estudo realizado pelo NTU-UFRGS, visando a adequação da proposta aos parâmetros estabelecidos pela ACP nº 5076060-87.2018.4.04.7100 e às recomendações exaradas pelo Ministério Público do Estado do RS no procedimento administrativo de acompanhamento de Políticas Públicas nº 00949.000.878/2019, sem prejuízo da necessária adequação à realidade local.

**16.** Protocolo recebido da empresa D1 Empreendimentos e Incorporações Ltda., em 18/10/23 – Anexo 16.

**Síntese:** Solicita correção dos anexos 1.1 a 1.8, porquanto existe via pública desenhada sobre área privada correspondente à matrícula nº 8.817 do Registro de Imóveis de Xangri-Lá.

**Análise:** A questão foi encaminhada ao Setor de Cadastro do Município de Xangri-Lá para verificação técnica, sendo que a resposta será apresentada ao final das reuniões territoriais.

Após análise pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria da Fazenda deste Município, foi constatado que no mapa original do loteamento Rainha do Mar, constava a projeção da Rua Pérola no Balneário Rainha do Mar sobre a matrícula da área atualmente descrita pela matrícula nº 8.817, conforme se observa abaixo. Da mesma forma, a rua está atualmente prevista no mapa do plano diretor em vigor.

Desta forma, a equipe técnica entende não ser possível a modificação da projeção neste momento de análise das alterações do PDDUA, porquanto a demanda exige maiores análises, inclusive de cunho registral e jurídico, que demandam tempo. Desta forma, a conclusão foi por manter a projeção da Rua Pérola, como constava no mapa do loteamento original de Rainha do Mar e no Plano Diretor atual.



17. E-mail recebido de [renator366@gmail.com](mailto:renator366@gmail.com), em 23/10/23 – Anexo 17.

**Síntese:** Solicita sessões para maiores esclarecimentos da proposta de alteração do plano diretor do Município, manifestando contrariedade ao aumento das alturas das edificações superiores a 5 andares.

**Análise:** Pela equipe restou novamente esclarecida em qual fase do processo de revisão do Plano Diretor se está, bem como ressaltado que se terão três dias para ampla discussão da matéria, além de que o trabalho e os respectivos técnicos seguem à disposição para esclarecimentos.

18. E-mail recebido de [cristinafmansueti@gmail.com](mailto:cristinafmansueti@gmail.com), em 23/10/2023 – Anexo 18.

**Síntese:** Solicita reunião com virtual com vereadores, reitera pedido de informações sobre a responsabilidade técnica da Emenda Legislativa apresentada e demais considerações sobre a possibilidade de participação dos “veranistas”.

**Análise:** Esclareceu-se que para o Município de Xangri-Lá não existe distinção entre os cidadãos, sejam residentes fixos ou não. Portanto, o processo de revisão do Plano Diretor de Xangri-Lá é realizado com vista à ampla participação popular, assegurando-se a participação de todos mediante utilização de recursos tecnológicos disponíveis para tanto. Quanto à responsabilidade técnica pela Emenda Legislativa, respondido no item 15.



19. E-mail recebido de [wtrein@hotmail.com](mailto:wtrein@hotmail.com), em 22/10/23 – Anexo 19.

**Síntese:** Apresenta proposta para exigência de EIV para permissões de obras, eventos e empreendimentos que possam desvalorizar imóveis urbanos, que a outorga onerosa deve passar por aprovação de EIV, CMDU e Legislativo. Solicita retirada PEIU da região da via da Costa Doce, sugerindo limitação da altura a 25 metros. Sugere alteração do Anexo 2.6 quanto aos padrões de Guarda de Veículos.

**Análise:** Pela equipe foi esclarecido sobre a operacionalização da outorga onerosa do direito de construir, que a proposta exige EIV e EVU para diversas atividades, que a aprovação de projetos especiais deverá passar por análise e parecer do CMDU, bem como por aprovação de Lei Municipal. Quanto a questão do PEIU na via da Costa Doce e alteração do anexo 2.6 quanto aos padrões de guarda de veículos, a matéria foi levada para análise técnica e a resposta será apresentada ao final das reuniões territoriais com os demais questionamentos sobre tais aspectos.

Após análise da matéria quanto aos padrões da guarda de veículos pela equipe técnica, observou-se que os padrões ora estabelecidos são considerados adequados para o atual momento do Município, sendo que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança poderá verificar a necessidade de exigência de mais vagas para projetos específicos.

20. Manifestação encaminhada por Everson Almeida, em 23/10/23 – Anexo 20.

**Síntese:** Alerta para as dificuldades de operacionalização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir, sugerindo transparência e zelo com o procedimento. Relata dificuldades de localizar atas que indiquem a atuação do CMDU no Município. Sugere sejam criadas alternativas para a mobilidade urbana a fim de evitar gargalos, principalmente na alta temporada. Sugere lei para regulamentar o paisagismo no Município. Postula inclusão no rol das atividades sujeitas a EVI os “estabelecimentos de recreação e lazer noturno”. Sugere ampliação do eixo comercial da Av. Paraguassu para as ruas perpendiculares a essa. Sugere que o eixo do centro administrativo e serviços públicos prioritariamente se localize a leste da Estrada do Mar, em razão da transposição da população para a parte Oeste. E, por fim, sugere aumento da previsão dos recuos laterais para prédios, a fim de evitar construções como paredes. Questiona a definição de “serviços vinculados à residência”.

**Análise:** Pela equipe foi esclarecido sobre a operacionalização da outorga onerosa do direito de construir. Explicou-se formatação atual do CMDU e como será reestruturado, bem como sobre a forma de conhecimento das atas de reuniões do referido Conselho. Sobre a questão dos recuos, a matéria será encaminhada para análise técnica, cuja resposta será apresentada ao final das reuniões territoriais com os demais questionamentos sobre tais aspectos.

21. E-mail recebido de [martacte@gmail.com](mailto:martacte@gmail.com), em 23/10/23 – Anexo 21.

**Síntese:** Ressalta a importância da participação popular num processo de revisão do Plano Diretor, postula maiores esclarecimentos sobre a emenda legislativa apresentada e como que as proposições enviadas por e-mail ou colocadas no formulário presencial serão votadas.





**Análise:** Pela equipe foi esclarecido os trabalhos de revisão do Plano Diretor, esclarecendo-se sobre as etapas em que possibilitada a participação popular, bem como qual será o procedimento para análise e incorporação ou não das propostas encaminhadas, consideradas as limitações legais a que o trabalho de revisão deve se ater.

## **22. Manifestação por escrito de Consuelo C. L. Ávila – Anexo 22.**

**Síntese:** Manifesta que a leitura sem projeção não apresentando gráficos resultou em dificuldades de visualizar e tornou a leitura pouco eficaz.

**Análise:** O texto da proposta de emenda legislativa foi projetado na tela durante a leitura e após, gráficos com explicações, mapas e exemplos foram apresentados pela equipe técnica multidisciplinar do Município de Xangri-Lá.

## **23. Manifestação por escrito de Everson Almeida – Anexo 23.**

**Síntese:** Questiona a falta de permissão para instalação de hotéis e pousadas na ZR4 e manifesta que em uma cidade com atividade turística deveria estar presente na maior parte da cidade, principalmente próximo ao mar.

**Análise:** A manifestação foi analisada pela equipe técnica, que entendeu não ser o momento para alterar tal previsão, porquanto no ponto está-se a tratar da emenda legislativa para adequação da proposta encaminhada à Câmara, sem prejuízo de nova discussão no momento oportuno quando de nova alteração.

## **24. Manifestação por escrito de Elisabete Wendt – Anexo 24.**

**Síntese:** Manifesta ilegalidade do atual plano diretor, pois não respeitou participação popular via “conferência”. Pergunta o que e como o Município resolveu e/ou corrigiu ou pretende corrigir de 2009 com a presente versão do Plano Diretor.

**Análise:** Pela equipe técnica foi esclarecido que os eventos iniciais para os estudos para alteração do Plano Diretor iniciaram em 30/07/2019, tendo sido realizados 16 eventos para participação popular, mais a utilização dos recursos eletrônicos para consulta pública que foram disponibilizados tanto pelo executivo como pelo legislativo.

## **25. Manifestação por escrito de Cleber Daunis Praça – Anexo 25.**

**Síntese:** Solicita informação sobre o potencial construtivo máximo e o atualmente utilizado. E questiona de onde vai ser retirada a água para o consumo humano.

**Análise:** Pela equipe técnica foi esclarecido que a proposta foi adequada para que NÃO OCORRA aumento do potencial construtivo. Pelo Biólogo do Município foi explicada a questão hídrica e como está sendo abordada na proposta sob análise.

## **26. Manifestação por escrito de Lino Oliveira Jr. – Anexo 26.**





**Síntese:** Pede esclarecimento sobre a localização da região onde será permitida a construção de prédios. Qual a situação do sambaqui em termos de preservação e sobre as áreas de lazer junto ao mar.

**Análise:** Pela equipe técnica, fazendo uso dos recursos digitais foi esclarecida a localização das áreas em questão, bem como esclarecido sobre os usos e possibilidade de edificação. Sobre a questão do Sambaqui foi explicado que a demarcação das áreas ocorre pelo IPHAN cabendo ao Município exercer a fiscalização sobre a preservação dos espaços.

#### **27. Manifestação por escrito de Elisabete Wendt – Anexo 27.**

**Síntese:** Questiona como será resolvido o problema do saneamento em Atlântida, sobre a recuperação das dunas no bairro Atlântida.

**Análise:** A equipe ressaltou que já respondeu o questionamento em outras oportunidades, sem prejuízo de reiterar que a proposta ora sob análise não permite o incremento de novos empreendimentos enquanto não solvida a questão da coleta e tratamento de efluentes. Quanto a questão das dunas esclarecida a situação do processo mencionado na manifestação, informando-se que embora o Município não seja parte, a este recaiu o dever de fiscalização.



**CÂMARA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ - RS**

RUA RIO DOURADINHO, 1385 - CNPJ: 94.436.367/0001-04

XANGRI-LÁ - RS- CEP: 95.588-000

FONE: (51) 3689-1081



CÓDIGO DE ACESSO

0043B9126AD04B6E807312037AD56F66

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrilacv.flowdocs.com.br/public/assinaturas/0043B9126AD04B6E807312037AD56F66>