

CMDU – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Ata 002/2026: Ao primeiro dia do mês de abril de 2026, às 16hs, reuniram-se na sala de reuniões do Centro Administrativo do Município de Xangri-lá, os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano: Luiz Alberto de Moura Cabelleira (Secretário de Planejamento e Meio Ambiente), Luiza Martins Trisch (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), Estevão Schwambach (Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente), Thiago Vargas Serra (Gabinete do Prefeito), Tatiana Dal Ri (Procuradoria Geral), Roberto Braga (Secretaria da Fazenda), Wolfgang Trein (Gabinete do Prefeito), Francisco Pereira (SINDUSCON), Maurício Mendonça (CONSEG), Everson Almeida (ACX), Luís Antônio Longo (OAB), Bianca Germano Pereira Neto (ACAE), Cristiano Kunze (CAU) e Paulo César Witt (CREA) e ainda, os membros da Comissão Técnica do Plano Diretor Hólvio Mello Jr. Arquiteto e Ailton Santos Engenheiro Civil, afim de tratar das minutas de Lei Ordinária para o regramento de uso e ocupação de solo das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e da Alteração da Lei Complementar 148/2023.

A Arq. Luiza iniciou a reunião explanando sobre a minuta do zoneamento para as ZEIS. Em síntese ela cria um quadro nos moldes do anexo 2.4 da Lei Complementar 148/2023, dando parâmetros e usos para a zona. A arquiteta argumentou que o quadro foi pensado com os parâmetros mais permissivos de ocupação do solo e que a lei ainda permite que o que está consolidado em discordância com o quadro não será afetado, mas sim as edificações novas a serem construídas, dessa forma, qualificando o território ao logo dos anos. O representante do CAU (Conselho dos Arquitetos e Urbanistas) Cristiano Kunze levantou a possibilidade de haver interesse da população local por licenciar pequenas indústrias vinculadas as residências. Foi dito pelos integrantes da Comissão Técnica do Plano Diretor que assim como os parâmetros os usos consolidados também serão mantidos e que haverá a realização de audiências públicas para discutir a necessidades da população dessas áreas. O representante da ACX (Associação dos Condomínios de Xangri-lá) solicitou mais explicações que foram dadas pela Procuradora Tatiana. O arquiteto Hólvio sugeriu limitar a área construída de comércios e serviços geradores de ruído, já previstos no Plano Diretor, para estas regiões além de exigir laudo acústico. O Conselho decidiu convocar audiência pública para discutir a lei.

Quanto da pauta da alteração da Lei Complementar 148/2023 (Plano Diretor), iniciou-se pela contextualização, lembrando que o tema já esteve em discussão no conselho, com seu fato de origem, a necessidade, por determinação judicial de atribuir índice construtivo as áreas verdes centrais do Balneário Noiva do Mar, que foram reconhecidas como áreas privadas. A procuradora Tatiana explicou sobre a ação judicial e após a arquiteta Luiza explanou sobre a proposta. Proposta esta que foi originada no âmbito do CMDU, conforme ata 08/2025 e foi repassada aos proprietários pela Comissão Técnica do Plano Diretor. Os representantes da empresa Noimar, Mário e Margarete, estiveram presentes, Mário falou sobre o valor sentimental do Balneário Noiva do Mar para a família, citou as reuniões feitas com o Município, falou da intenção de enriquecer a praia e do orgulho que tem do balneário. Disse ainda que estava satisfeito com a proposta, que conta com a obrigatoriedade de liberação da quadra a beira para

espaço de uso público, podendo haver transferência de potencial construtivo entre as áreas, em um modelo de PIP (Polígono de Intervenção Prioritária) do tipo Turístico. Houve preocupação entre os membros com relação a altura das edificações e o trâmite de análise. Foi esclarecido pela arquiteta Luiza, a procuradora Tatiana e o secretário Wolfgang os pontos sobre a tramitação e critérios de aprovação. A arquiteta Luiza salientou que antes da aprovação de projetos especiais que tenham alteração de parâmetros urbanísticos estes sempre serão submetidos ao CMDU. Ainda se falou sobre o prazo para aprovação do projeto de lei, o que foi questionado pelos interessados, houve uma projeção de realização de audiências até o final do mês de abril. Ainda sobre a alteração do plano diretor, tratou-se da inclusão de um novo perfil viário para via coletora de 12m, sobre o qual não houve muita discussão. Iniciou-se a temática dos recuos laterais de quinze por cento nas zonas ZC1 (Zona Comercial 1) e ZD (Zona Diversificada), mas não houve pacificação sobre o tema.

Dado o adiantado da hora foram pausadas as discussões e restou marcada a próxima reunião ordinária, para o dia quinze de abril de 2026, às 16h, na Sala de Reuniões da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Nada mais a constar, encerro a presente ata que segue assinada pelos presentes.



MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24

XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000

FONE: (51) 3689 0600 - WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR



CÓDIGO DE ACESSO

7FD1CA2DD8E649CA90F9FCCC85EC2758

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://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/7FD1CA2DD8E649CA90F9FCCC85EC2758>