

ATA Nº 04/2021 – REUNIÃO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Ao primeiro dia do mês de setembro de dois mil e vinte e um, as nove horas e trinta minutos, reuniu-se em reunião extraordinária o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS, tendo como local a sala de reuniões do Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Rosa, cito a Av. Expedicionário Weber, 2983, bairro Cruzeiro. Presidiu a reunião o Presidente Nérison Pavéglio. Estiveram presentes os Conselheiros: Mariane Kryjszezum, Henardt Weber Klein, Vilmar Erikson, Talvane Engroff, Caliandra Perini, Euclides Spies, Leonides Freddi; Lucas Carpenedo, Claudio Franke, Valdir Turra Carpenedo; Claudio Otani. Esteve presente a reunião do Diretor de Planejamento Urbano Cecilio Bobrzyk Junior, que fez a apresentação dos processos encaminhados pela secretaria. De imediato o presidente Nerison abriu a reunião cumprimentando a todos os presentes e dando início a análise dos processos que forma encaminhados ao CMDS pela Secretaria de Planejamento e Habitação. **(1)** De imediato passou-se a analisar o processo nº **13779/2021 em nome de LENI TERESINHA TIBULO TAFFAREL**, que trata de uma solicitação de aprovação de loteamento residencial de uma gleba que fica aos fundos da área do processo (8271/2013), sendo uma área incrustada, fração de chácara (132) remanescente de uma regularização fundiária. O conselho faz a análise dos traçados viário sugeridas pelo projeto técnico, apresentado pela requerente, e identificou que as ruas não seguem os traçados das ruas existentes nas proximidades. O conselho indica que deve ser projetado o prolongamento da Rua Fermino de Paula e adequação das ruas para este prolongamento. **(2)** Em seguida foi abordado o processo **4213/2010, de SERGIO FRANCISCO CAPPELLARI** de solicitação de aprovação definitiva de loteamento residencial/comercial denominado como residencial Cappellari fase II. Constatou-se que o projeto segue o traçado das ruas já existentes no local, e trata-se de continuidade do loteamento anterior. O conselho aprova a malha viária do processo sem ressalvas. **(3)** Em seguida foi analisado o processo **6877/2021, da empresa TECNOINOX INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA - EPP**, solicita análise previa de loteamento residencial. Trata-se de um projeto que dá sequência Loteamento Vale do Sol. O conselho aprova por unanimidade o projeto de traçado das ruas, conforme o projeto aprovado. A área a ser loteada, possui uma área pequena que está localizado dentro do perímetro do zoneamento Misto II. O Conselho emite parecer favorável para permitir que a área que está dentro do perímetro de zoneamento Misto II seja loteada como residencial, pois a área é mínima, e o loteamento é predominantemente residencial. **(4)** Em sequência foi analisado o processo **13311/2021 de RLX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, que solicita aprovação definitiva de loteamento altos do farroupilha, aprovação prévia feita no processo nº 7380/2019. O Conselho faz a análise dos traçados das ruas do referido loteamento e aprova os mesmos conforme o projeto apresentado pela requerente. **(5)** Posteriormente foram analisados os processos **7604/2021 de VALTAIR GARCIA FROIS**, e o processo **15798/2021 WALDENOR SOARES RAPOSO**, que solicita aprovação análise previa de loteamento. O Conselho fez a análise dos traçados das ruas do referido loteamento e indeferiu os traçados sugeridos pelo proprietário, devendo ser adequados a largura mínima exigida pela lei (16 m) e a área do loteamento que está dentro do zoneamento Mista II deve ser alterado o tamanho dos terrenos para atender a legislação e alterar a finalidade de uso da área, pois o local não pode ser loteado como área residencial, conforme sugerido; As ruas vicinais devem ser adequadas para atender a largura mínima exigida pela legislação vigente. As ruas dos dois loteamentos dever ser adequadas para que sejam alinhadas e possam se interligar. O conselho sugere que cada profissional faça as adequações dos traçados das ruas e posteriormente retornem os processos ao conselho para reanálise. **(6)** Em seguida foi abordado o processo **13635/2021**, de **IMPORT DIRECT IMPORTADORA E COMERCIAL LIMITADA**, o qual

solicita análise previa do loteamento montese 3. O traçado das ruas segue o loteamento já existente e foi aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes. A equipe técnica da Secretaria do Planejamento havia realizado uma análise prévia a qual sugeriu fosse indicada uma área com testada maior, pois a mesma ficou somente com 30 metros. O socio proprietário do empreendimento, Lucas Carpenedo, fez a defesa do projeto e informou que as áreas verdes foram locadas no referido local para estar contiguo a área verde do loteamento anterior e que a área institucional foi colocada em outro local pois nas proximidades não há uma quadra com tamanho suficiente para ser destinada como área institucional. A área também fica localizada de frente para a avenida américa de estaria melhor localizada para que o município pudesse utilizar. A engenheira Caliandra se manifestou que para o município a área sugerida estaria bem localizada para implantação de algum órgão público, pois fica de frente para a Avenida América. Após um debate entre os conselheiros, o projeto foi aprovado pelo conselho sem ressalvas de alteração. **(8)** Em sequência foi analisado o processo **9123/2021** de **CORNELIA KUDIESS**, sobre a solicitação de elaboração de projeto de lei para ampliação do perímetro urbano ao longo da rua Pastor Georg Albert Ziegler. A área que a requerente pretende lotear fica localizada na Linha Lajeado Ipê e não está localizada a margem do atual perímetro urbanos, sendo uma área isolada. O conselho indica que a administração municipal faça um estudo sobre a possibilidade de realizar a ampliação e verificar os impactos gerados por esta decisão. Deste modo sugere-se que esta situação seja encaminhada ao chefe do executivo para definir qual o regramento a gestão municipal vai adotar para estas áreas distantes e isoladas que pretendem fazer o loteamento. Em seguida o Presidente Nerison, necessitou se retirar da reunião em virtude de compromisso particular e passou a coordenação da reunião ao seu vice presidente Vilmar Erikson. **(8)** Dando sequência aos trabalhos, foi analisado o processo **9961/2015** de **SILVIO DA SILVA VARGAS**, requer alvará de construção de edificação residencial. Trata-se de uma edificação de residências germinadas que não tiveram projeto aprovado pelo município e que parte da construção já foi realizada, sendo que 3 edificações estão concluídas e 3 parcialmente edificadas. Conforme parecer de análise, o processo foi remetido ao conselho para manifestação sobre a possibilidade de encaminhar processo de construção das edificações em desconformidade com a legislação atual, podendo utilizar das multas previstas no Plano Diretor para legalização de construções. O conselho se manifestou contrária a sugestão apresentada, e que deve seguir as normas do Plano Diretor e aprestar projeto que atenda aos requisitos legais, e se manifestou contrário a aplicação de multas de regularização em construção de imóvel novo. **(9)** Em seguida foi realizado a análise do processo **7803/2021** de **FABIANI MARCINIAC**, referente solicitação de parecer sobre aprovação de projetos de loteamento. Em análise ao processo o conselho entende que a situação é considerada um condomínio, pois tem áreas comuns e deve ser encaminhado atendendo as regras e legislação condominial, contendo áreas comuns e índices de ocupação. A situação não se enquadra como uma construção de casas germinadas. O processo deve ser analisado pelo setor de engenharia como um condomínio atendendo os requisitos condominiais. **(10)** Em análise ao processo **10938/2018**, de propriedade de **A.P. DUARTE & CIA LTDA – EPP**, que solicita alvará de legalização de uma edificação residencial, localizada dentro de área rural dentro do perímetro urbano, em área de zoneamento Mista II. O processo foi encaminhado ao conselho para apreciação do parecer da engenheira que fez a análise do processo, para manifestação. Segue a descrição do parecer encaminhado ao conselho para apreciação: *“Quanto ao licenciamento das Edificações de Uso Misto (comercial e residencial) em glebas localizada dentro do perímetro urbano: Considerando a não previsão da legislação de licenciamento destas edificações; Considerando a prática desta secretaria de regularizar todas as edificações que estão sobre um mesmo lote, ou no caso específico, numa mesma gleba, facilitando desta forma o controle sobre as edificações licenciadas e, por isso, entende-se não ser pertinente a regularização apenas da edificação comercial; Considerando a necessidade de regularização das atividades comerciais que estão localizadas nestas glebas, promovendo desta forma o desenvolvimento destas áreas;*

Considerando que as edificações estão afastadas entre si e que a atividade comercial não é nociva à residencial; Considerando que o acesso às edificações é totalmente independente; Diante do acima exposto, entende-se ser pertinente: **Promover a regularização de todas as atividades, tanto as comerciais quanto as residenciais, localizadas sobre estas áreas, considerando como prioritária a atividade principal (comercial), devendo constar em requerimento que a atividade residencial servirá de uso do proprietário e de apoio à atividade comercial;** (Parecer Eng. Roseli, Processo 10938/2018). O conselho manifesta informando que aprova o parecer da solução indicada pela analista do processo, e indica que neste caso a região continua sendo regrada pelo Zoneamento Mista II, sendo que a residência não poderá requerer direitos e benefícios de área residencial. O conselho também indica que a aprovação seja dada na condição da residência permanecer na mesma matrícula do imóvel comercial, sendo proibida o fracionamento da mesma. Os conselheiros indicam que fique registrado de que numa futura alteração do Plano Diretor, seja previsto a possibilidade de legalizar residências em áreas mistas que estejam edificadas em lote com edificação comercial, para moradia do proprietário ou zelador, sendo proibida a edificação de imóvel somente residencial sem vínculo com alguma edificação comercial, sendo preservado os requisitos da zona mista II, devendo o morador se adaptar as situações permitidas por este zoneamento. **(11)** Em sequência foi apresentado a situação de que no loteamento Parque das Nações, nas quadras de frente para o anel rodoviário estão com sombreamento de zonas, sendo que a mesma área foi loteada como ZEIS e o Plano Diretor aponta que a frente para a rodovia esta zoneada como zona Mista II. Foi encaminhado ao conselho o parecer da procuradoria que sugere que a área seja definida como zona mista II. O Conselho debateu o assunto, e decidiu não se opor ao parecer jurídico apresentado, mantendo o zoneamento indicado de zona mista 2. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, da qual foi lavrada a presente ata. Segue assinada pelo presidente, Nerison Pavéglia e por mim, Euclides Spies, secretário, e em anexo lista dos presentes à reunião. Santa Rosa 01 de setembro de 2021.