



Prefeitura Municipal de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Processo nº **25374 /2025**

Requerente: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Sobre a área das matrículas 31044 a 31052, referentes aos lotes 04 a 12 da quadra 05 do Loteamento São Miguel, temos as seguintes observações:

1) Do Zoneamento

A área está dentro do perímetro urbano, sendo classificada como Zona Residencial 1 – ZR 1, segundo a LC 64/2017:

“ Art. 10 As Zonas Residenciais (ZR) são áreas com uso predominante residencial, divididas em quatro subclassificações conforme a capacidade de suporte das suas estruturas ambientais e da infraestrutura urbana, resultando em diferentes parâmetros de uso e ocupação do solo, subclassificando-se em:

(...)

a) ZR-1 é a zona de menor altura - até 3 (três) pavimentos, mas que permite taxa de ocupação mais alta, conferindo características de média densidade para a área;

(...)”

“Anexo IX – Tipologias de Usos:

USOS PERMITIDOS: Residencial Unifamiliar; Residencial Institucional; Residencial Transitório; Comunitário 1; Comércio e Serviço Vicinal e de bairro

USOS PERMISSÍVEIS: Residencial Multifamiliar; Condomínio Residencial; Comunitário 2; Comércio e Serviço Específico; Comércio e Serviço Setorial; Comércio e Serviço Geral

USOS PROIBIDOS: Indústria de baixo Impacto; Indústria de Impacto.”

2) Dos instrumentos da política urbana

Embora o Direito de Preferência não esteja devidamente regulamentado no Município, é um instrumento citado na Lei Complementar 61/2017 - Plano Diretor, como segue:



Prefeitura Municipal de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

“Art. 44 O Direito de Preferência, também chamado de Direito de Preempção, confere ao Município a preferência na compra de imóveis particulares.

Parágrafo único. Somente poderão ser submetidos ao Direito de Preferência os imóveis necessários ao atendimento das estratégias, diretrizes e ações do Plano Diretor, devendo também ser relacionados aos seguintes objetivos:

I. Regularização fundiária;

II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. Constituição de reserva fundiária;

IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.”

3) Das solicitações de loteamentos em trâmite:

É importante informar que está em trâmite num raio de abrangência próximo ao local a solicitação de loteamento através do processo 39662/2024, em nome de WERNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, onde a área destinada a equipamentos públicos, próxima ao Posto de Saúde São Miguel, terá cerca de 4.000m². Além disso, a área de uso institucional do loteamento Jardim das Acácias, localizado no Jardim Pandorf, apresenta também cerca de 5.000m².

4) Da adequação :

A solicitação não especifica o destino da área a ser adquirida, mas há necessidade de análise técnica quanto ao uso pois a soma dos lotes resultará numa área de 117m de testada por 25m de profundidade, o que pode se tornar não adequado para a implantação de determinados tipos de equipamentos públicos.



Prefeitura Municipal de Castro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Dessa forma, considerando a área subutilizada, em local já parcelado, provido de devida infraestrutura, a SMDU é favorável à aquisição da área, desde que os itens 3 e 4 elencados acima sejam observados e a legislação urbanística para uso e ocupação do solo seja respeitada.

Castro, 30 / 07 / 2025