PARECER ENGENHARIA N.º 10/2025

ASSUNTO:

Proposição de ampliação do perímetro urbano do Município de Lacerdópolis e determinação dos zoneamentos das respectivas áreas.

1. INTRODUÇÃO

O Município de Lacerdópolis aprovou seu Plano Diretor no ano de 2008, através da Lei Complementar n.º 40/2008, em atendimento ao disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Desde então, o perímetro urbano e os zoneamentos definidos passaram por alterações pontuais, principalmente para acompanhar o crescimento demográfico, a dinâmica econômica local e a necessidade de adequação dos instrumentos de planejamento urbano.

Na última década, o município tem registrado demanda crescente por áreas destinadas à moradia, tanto de interesse social quanto de mercado, além da necessidade de disponibilizar espaços adequados para atividades comerciais e de serviços. Em resposta a essas demandas, o Poder Público realizou diferentes ampliações do perímetro urbano. Estas ampliações buscaram atender às exigências de expansão ordenada, evitar a formação de núcleos irregulares, e assegurar a infraestrutura urbana mínima.

Atualmente, apresenta-se a necessidade de uma nova adequação do Plano Diretor, especialmente quanto ao perímetro urbano, a fim de viabilizar:

- A implantação de um empreendimento habitacional popular, com vistas a garantir o direito social à moradia e reduzir o déficit habitacional local;
- A expansão de áreas residenciais voltadas ao mercado, compatíveis com a malha urbana consolidada;

- A correção de delimitações equivocadas.

Para tanto, foram realizadas discussões com a comunidade por meio de audiência pública, a fim de garantir transparência e participação social no processo. A partir dessas manifestações e da análise técnica realizada, este parecer apresenta as propostas de ampliação do perímetro urbano e de definição de zoneamentos específicos para as três áreas a serem incorporadas ao perímetro urbano do município.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Ampliação do Perímetro Urbano

O atual perímetro urbano encontra-se em processo de saturação quanto à disponibilidade de áreas adequadas para implantação de empreendimentos habitacionais e demais atividades urbanas. A expansão proposta objetiva:

- Atender à demanda por moradias populares e de mercado;
- Promover o crescimento ordenado, evitando ocupações irregulares;
- Garantir infraestrutura adequada (viária, saneamento, equipamentos públicos);
- Conformidade com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e do Plano Diretor Municipal.

A ampliação recairá sobre três áreas distintas, cada qual com características próprias, que fundamentam a definição de zoneamentos específicos. A área total do perímetro urbano passará a ser de 1.556.725,96m² e o perímetro será de 17.658,89m.

2.2. Zoneamentos Propostos às Áreas Ampliadas

Devido à ampliação do perímetro urbano do município, consequentemente faz-se necessário definir zoneamentos para os locais a serem incorporados.

2.2.1. Área 1 – Extensão da Rua Jordão Marcon

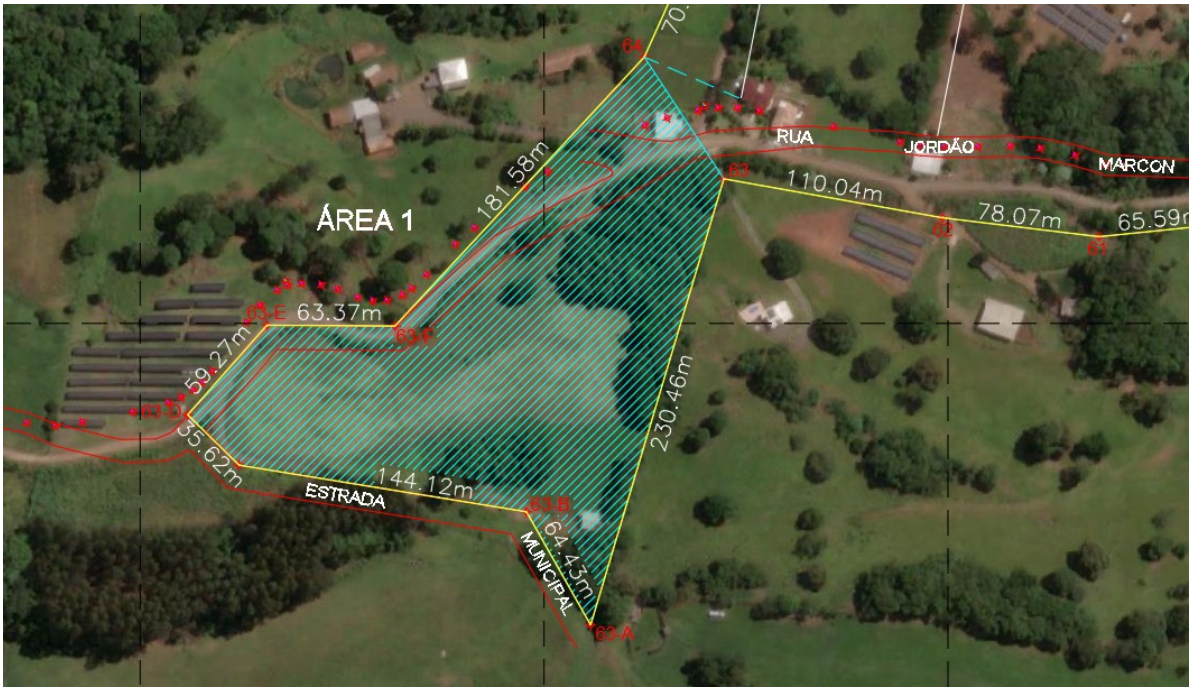


Figura 1. Delimitação da Área de Expansão 1 na cor azul.

Esta área será destinada à implantação de empreendimento habitacional popular, razão pela qual propõe-se sua classificação como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), visando assegurar prioridade ao atendimento de famílias de baixa renda.

Conforme proposto e discutido na audiência pública, os parâmetros urbanísticos a serem aplicados deverão seguir o mesmo padrão da ZEIS1 (Zona Especial de Interesse Social Consolidada) prevista no Plano Diretor em vigor, estabelecendo, conforme o anexo 1:

i) Tabela de parâmetros urbanísticos:

ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUOS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	GABARITO Nº de Pavimentos	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE PERMEABILIDADE %

		F	L	Fd			IAb	IAm	
RU: 200,00	10,00	3,00	1,50	1,50	50,00	2,00	1,00	-	15,00
M: 250,00	10,00	3,00	1,50	1,50	60,00	2,00	1,20	-	10,00

Legenda: RU: Residência Unifamiliar; M: Mista; F: Frontal; L: Lateral; Fd: Fundos IAb: Índice de Aproveitamento Básico; IAm: Índice de Aproveitamento Máximo.

ii) Objetivo do zoneamento:

Tem por objetivo criar nova área para destinar prioritariamente à regularização fundiária, à produção de habitações e equipamentos urbanos de Interesse Social para população de baixa renda para salvaguardar o direito a moradia e a cidadania.

iii) Proposta de usos permitidos:

USO 1 - Residencial Unifamiliar; USO 3 - Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda; USO 4 - Comércio Vicinal; USO 10 - Educacional PERMISSÍVEIS; USO 11 – Institucional; USO 13 - Saúde / Assistência Social; USO 14 - *Religiosos - será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Deste modo, resume-se que os principais parâmetros deste zoneamento são:

- Lotes residenciais unifamiliares com área mínima de 200,00 m²;
- Testada mínima de 10,00 metros.

Entretanto, destaca-se que a denominação ZEIS1 refere-se a uma área já consolidada do município. Para evitar confusões terminológicas e deixar claro que se trata de uma nova área a ser loteada, propõe-se que a Área 1 receba a denominação de ZEIS3 (Zona Especial de Interesse Social – Criada 3). Dessa forma, diferencia-se adequadamente o zoneamento de áreas consolidadas há décadas da área a ser instituída. Assim, faz-se necessário a criação deste zoneamento específico para esta área. Na figura 2 demonstrada a seguir, é possível observar o mapa do município e identificar a área de expansão 1, delimitada como ZEIS3.



Figura 2. Delimitação do zoneamento da Área de Expansão 1 como ZEIS3, na cor amarela.

2.2.2. Área 2 – Área contigua ao Bairro Nossa Senhora Aparecida

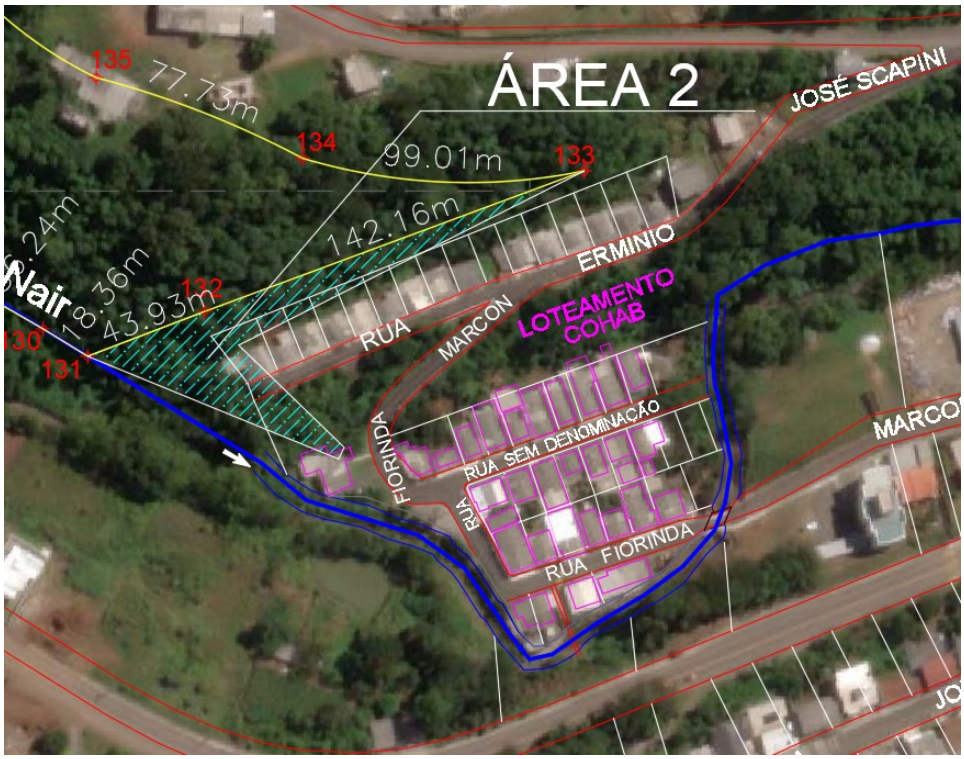


Figura 3. Delimitação da Área de Expansão 2 na cor azul.

Esta área é contígua às residencias já existentes na Rua Ermino José Scapini, com finalidade de corrigir um equívoco em que parte da área dos terrenos residenciais encontrava-se em zona rural. Propõe-se a classificação como ZEIS1 (Zona Especial de Interesse Social Consolidada), garantindo padrão de ocupação contínuo com o entorno.

Na figura 4 demonstrada a seguir, é possível observar o mapa do município e identificar a área de expansão 2, delimitada como ZEIS1.

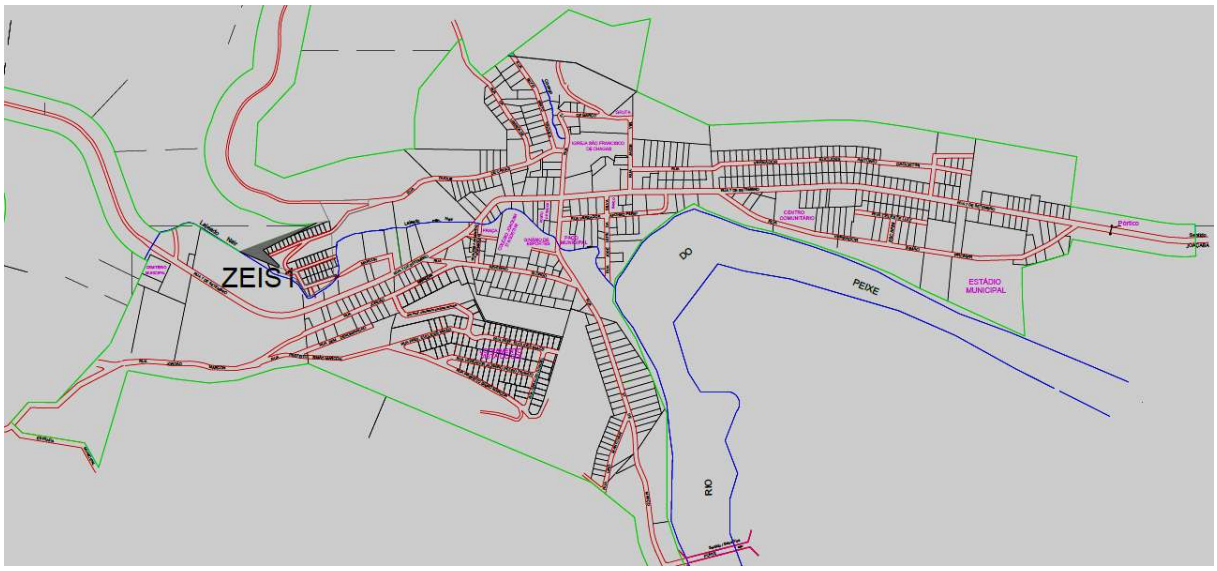


Figura 4. Delimitação do zoneamento da Área de Expansão 2 como ZEIS1, na cor cinza.

2.2.3. Área 3 – Extensão da Rua 31 de Março, sentido Linha Savaris. Área com adensamento de residencias, e com potencial para instalação de novos loteamentos residenciais e desmembramentos de lotes, em razão de sua localização próxima ao centro, e e acessibilidade. Propõe-se a classificação como Zona de Interesse Residencial (ZIR), garantindo padrão de ocupação compatível com o entorno.

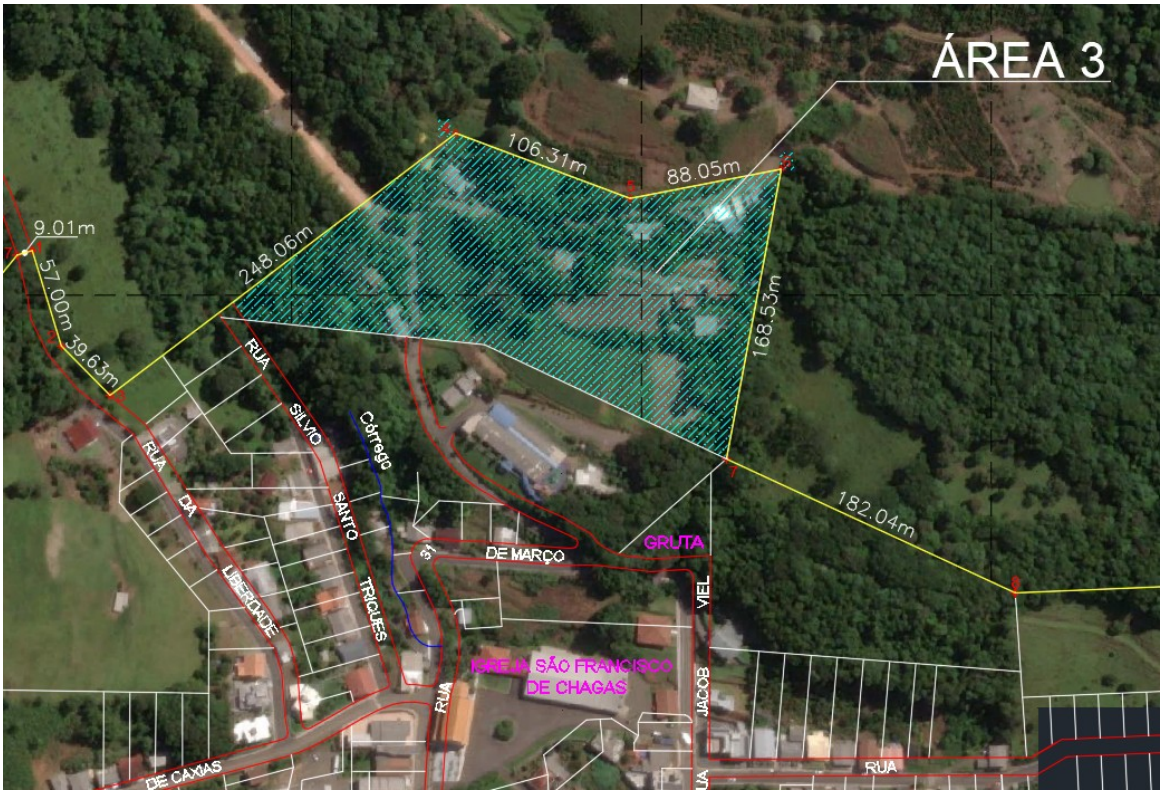


Figura 5. Delimitação da Área de Expansão 3 na cor azul.

Na figura 6 demonstrada a seguir, é possível observar o mapa do município e identificar a área de expansão 3, delimitada como ZIR.

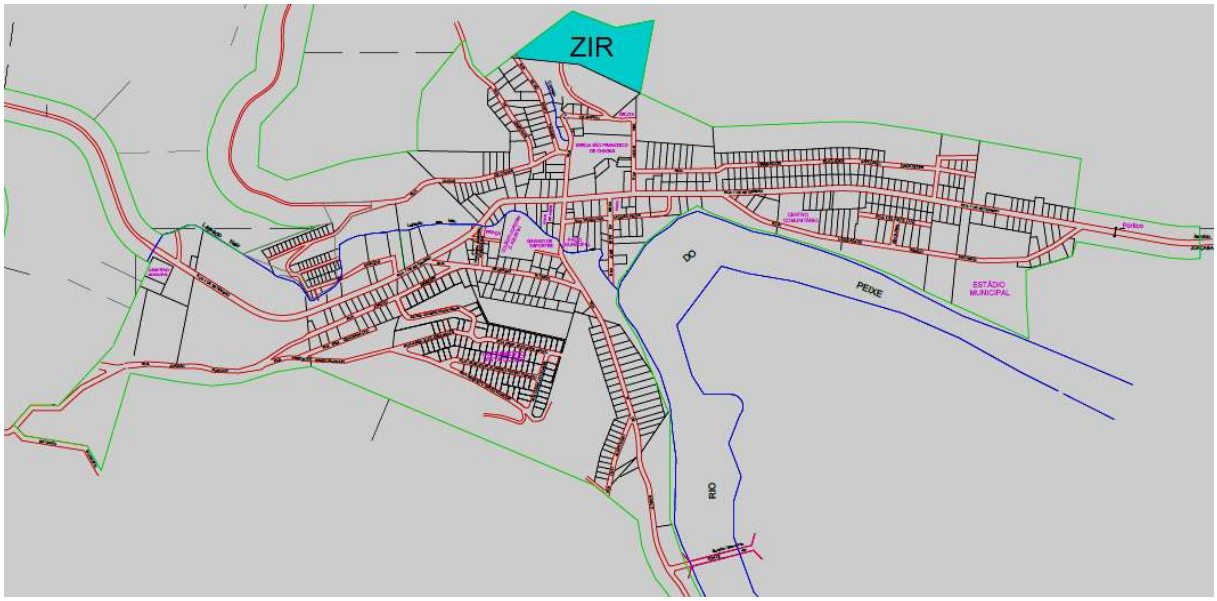


Figura 6. Delimitação do zoneamento da Área de Expansão 3 como ZIR, na cor azul.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, este parecer é favorável a proposta de ampliação do perímetro urbano do Município de Lacerdópolis/SC, conforme o mapa da nova área proposta de perímetro urbano e memorial descritivo elaborados pela AMMOC (Associação dos Municípios do Meio Oeste Catarinense), abrangendo as três áreas de expansão mencionadas.

Considerando a necessidade de expansão do perímetro urbano e as discussões realizadas em audiência pública, este parecer é favorável à seguinte definição de zoneamentos:

a) Extensão da Rua Jordão Marcon: ZEIS3 (Zona Especial de Interesse Social Criada 3), novo zoneamento instituído para contemplar o empreendimento habitacional popular;

b) Área contígua ao Bairro Nossa Senhora: ZEIS1 (Zona Especial de Interesse Social Consolidada), zoneamento já previsto no Plano Diretor, aplicável a áreas de interesse social consolidadas;

c) Extensão da Rua 31 de Março, sentido Linha Savaris: ZIR (Zona de Interesse Residencial), também já existente no Plano Diretor, adequada para a expansão de uso predominantemente residencial.

Em relação à providências a serem tomadas, cabe a administração municipal sempre prezar pela melhoria das redes de drenagens de águas pluviais, visto que a impermeabilização destas regiões provavelmente aumentará nos próximos anos. Com melhorias na rede de drenagem, pode-se evitar problemas com enxurradas ou alagamentos pontuais.

Em anexo a este parecer, também constam os mapas completos apresentados nas figuras 2, 4 e 6.

Lacerdópolis/SC, 19 de setembro de 2025.

SERGIO LUIZ DALLAGNOL:09915748930

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ DALLAGNOL:09915748930
Dados: 2025.09.19 16:58:28 -03'00'

Sergio Luiz Dallagnol
Engenheiro Civil - CREA SC 181497-1
Município de Lacerdópolis