

CMDU – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Ata 008/2025: Aos cinco dias do mês de novembro de 2025, às 16hs, reuniram-se na sala de reuniões do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Xangri-lá, os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano: Luiz Alberto de Moura Cabellera (Secretário de Planejamento), Luiza Martins Trisch (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), Estevão Schwambach (Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente), Roberto Braga (Secretaria da Fazenda), Tatiana Dal Ri (Procuradoria Geral), Christiano Mor Giongo (Secretaria de Turismo Esporte e Lazer), Cristiano Lindemeyer Kunze (CAU), Paulo César Witt (CREA) Luís Antônio Longo (OAB), Bianca Germano Pereira Neto (ACAE), Francisco Pereira (SINDUSCON), Paulo Rogerio Silva dos Santos (ACX) e Maurício Mendonça (CONSEG) afim de tratar dos processos FlowDocs 180609/ 2025 que trata de solicitação de Isenção de doação de via pública para Condomínio Origem; 185154/ 2025 que trata de conflito entre o projeto aprovado do Condomínio Allure e o Plano Diretor atual; e 181610/ 2025 que trata de pedido de alteração de uso em área central do Balneário Noiva do Mar.

Quanto ao processo 180609/2025, trata de solicitação da empresa Raupp Incorporadora SPE LTDA. A empresa solicitou “a **isenção da cessão de área para via pública**, nos termos do Art. 19, §5º da Lei de Incorporações do Município de Xangri-Lá”. Ocorre que o referido parágrafo foi julgado como inconstitucional. No entanto, os técnicos do município entendem que não há função para uma rua doada na área do empreendimento, denominado Condomínio Origem, tendo em vista a localização da Gleba em área que já possui via e cercada por outros empreendimentos, e ainda não afetando a continuidade da malha viária existente em função de sua área total de 1,6 hectares. A procuradora Dra. Tatiana ressaltou que a Lei Estadual não enquadra como parcelamento de solo, empreendimento com testada inferior à 200m, como é o caso do referido. A arquiteta Luiza ressaltou que o Art .357 da LC 148/2023, Plano Diretor, coloca que todos os condomínios, sejam por unidades autônomas ou de lotes, devem ser aprovados a luz da LC 12/2005, que solicita a doação da rua. Diante disso, acordou-se que deve ser feita proposta de adequação do Plano Diretor, neste aspecto, pela CTPD (Comissão Técnica do Plano Diretor). Diante disso, fica determinado o encaminhamento do referido processo administrativo para a CTPD.

Referente ao processo 185154 / 2025 que trata do conflito no zoneamento do Condomínio Allure, ocorre que, o referido empreendimento foi aprovado ainda sob a vigência da LC 1.111/2008 (antigo Plano Diretor), onde todo o território empreendido era classificado como Setor Residencial 6 (ZR6). No entanto a LC 148/2023, novo Plano Diretor, classificou parte do empreendimento como ZI2 (Zona Industrial 2) e outra como Zona Residencial 6 (ZR6). A ZR6 é equivalente ao antigo SR6, no entanto a ZI2 altera alguns parâmetros para a zona, como taxa de ocupação e altura. Por se tratar de condomínio de lotes, os proprietários de lotes individualizados, ao solicitarem a Declaração Municipal (DM), antes de construir suas casas, recebem esses parâmetros diferentes, estando inclusive alguns lotes cobertos por duas zonas. O conselho entendeu que neste caso, considerando que o empreendimento foi aprovado ainda antes da vigência do

presente plano, visando não lesar o contribuinte, principalmente pela Taxa de Ocupação mais restritiva, este conselho elaborará resolução que trate deste assunto colocando a área do condomínio como ZR6 (equivalente ao SR6). A relatoria da matéria ficou a cargo da procuradora Dra. Tatiana.

Quanto ao processo 181610/ 2025, este trata de solicitação de alteração do zoneamento da área central de Noiva do Mar, lotes 03, 04 e 05 da quadra 101, os quais o município perdeu ação judicial de titularidade, sendo estes da proprietária Noimar Imóveis LTDA. Diante da decisão pela inexistência de área pública, a CTPD encaminhou ao CMDU a proposta de adotar-se o uso ZC2 nos referidos lotes, replicando o uso predominante no entorno. Foi levantada pela arquiteta Luiza a possibilidade de adotar um PIP turístico no local, favorecendo a dinamização da centralidade do balneário, o que foi acolhido pelos demais. Acordou-se que seria solicitada reunião com os proprietários para tratar do tema, para depois encaminhar o devido processo legal de alteração do Plano Diretor.

Restou marcada a próxima reunião ordinária, para o dia três de dezembro de 2025, às 16h, na Sala de Reuniões do Centro Administrativo do Município de Xangri-lá.

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

C4216CC6F97E4A4A88A69EABCA298F90

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/C4216CC6F97E4A4A88A69EABCA298F90>



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

C4216CC6F97E4A4A88A69EABCA298F90

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/C4216CC6F97E4A4A88A69EABCA298F90>