



Ref.: Processo Administrativo 2023/48638 DISS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Solicitação de Criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

O requerente DISS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA solicita alteração da planta de zoneamento urbano em gleba junto ao Loteamento Maggi de César, com frente para as Ruas Jerônimo Marques e João Grossi, para fins de implantação de loteamento de interesse social. Atualmente a área está inserida em dois zoneamentos distintos, sendo uma parcela caracterizado como Zona de Proteção dos Recursos Hídricos - ZPRH e o restante como Zona de Produção Urbana - ZPU. Dessa forma, o solicitante requer que a gleba, em toda a sua extensão, seja definida como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

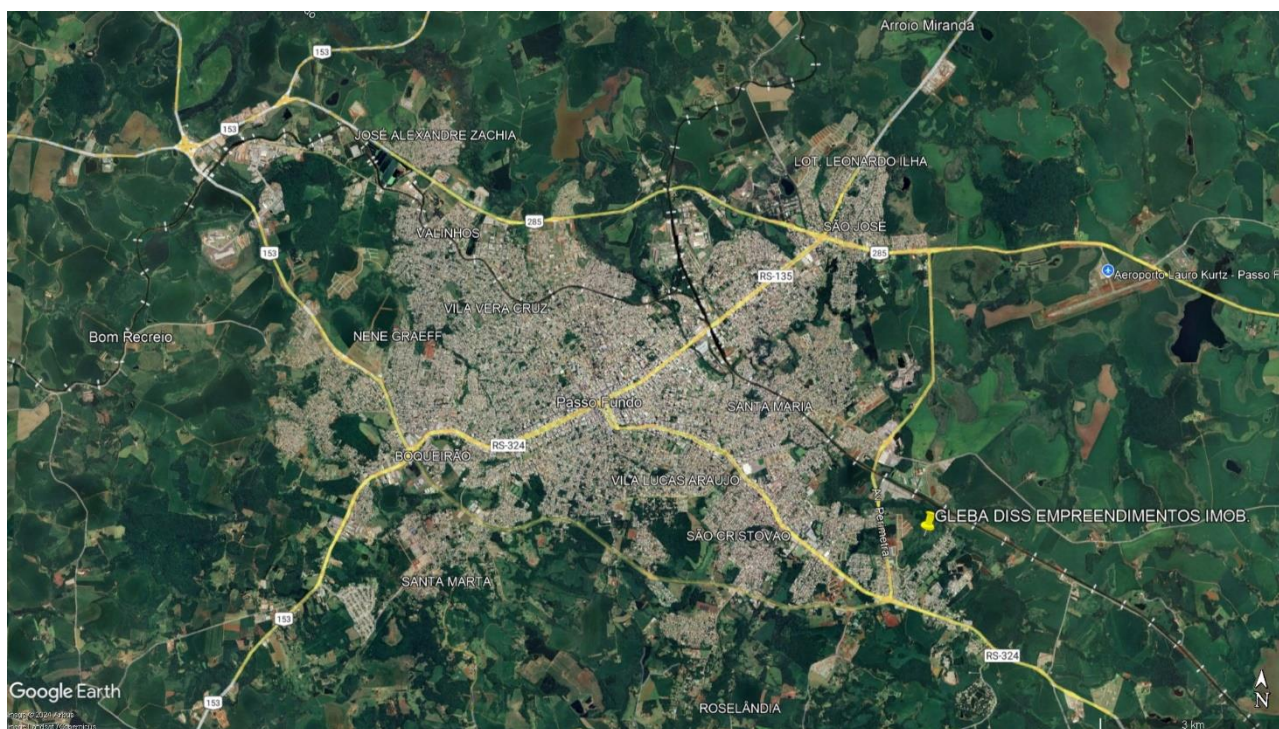


Figura 01 – Localização da área na malha urbana. Fonte: Google Earth



Figura 02 – Demarcação da gleba. Fonte: Google Earth

A Gleba compreende área total de 324.998,37 m² (32,49 há), descrito pelas matrículas nº 147.743 e 147.744, do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS). A mesma possui em sua extensão área que foi utilizada para cultivo de grãos até meados de 2010, estando atualmente sendo ocupada apenas para o cultivo de eucaliptos. Além disso, dentro da área tem-se a presença de dois cursos d'água, sendo esses uma sanga inominada e o Arroio Santo Antônio, o qual é o limite a noroeste e sudeste da gleba. Ambos os cursos hídricos estabelecem Área de Preservação Permanente (APP). Quanto a vegetação presente na área, de acordo com laudo de cobertura vegetal apresentado, pode ser dividida em três fisionomias, sendo elas: vegetação nativa em estágio inicial de regeneração, mata nativa em estágio médio de regeneração e plantio de eucalipto.

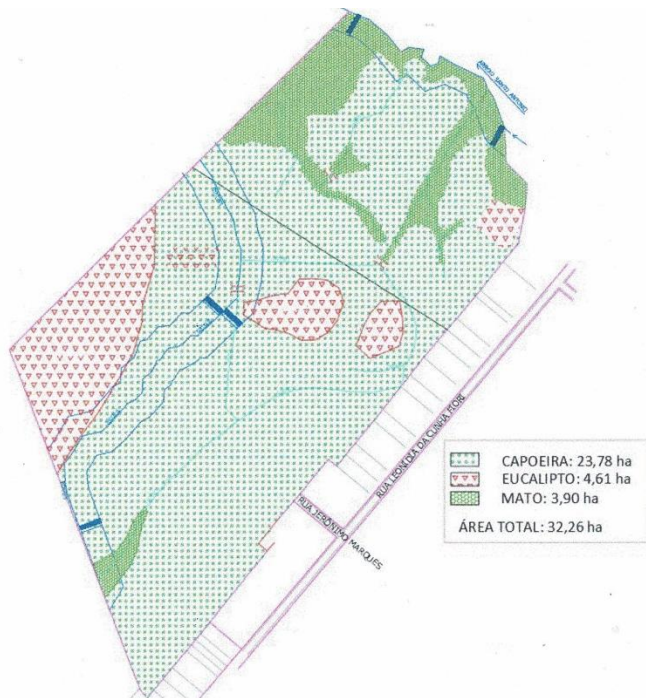


Figura 03 – Mapa de cobertura vegetal da gleba.

Fonte: Requerente



Figura 04 – Mapa do estado atual da gleba.

Fonte: Requerente

A proposta é a implantação de um loteamento de interesse social, com aproximadamente 590 lotes com, em média, 200m² de área útil. A dimensão proposta para os lotes é de 10 x 23m, com quadras variando entre 180 e 230m. Conforme informam os requerentes, o desenho proposto focou em promover continuidades viárias, conectando o Loteamento Maggi com o Loteamento Parque dos Eucaliptos. Além disso, parte das áreas de doação estabelecidas pelas Lei Complementar 290/2009 foram projetadas para estarem localizadas de modo a proporcionar a ampliação da escola municipal Frederico Ferri, hoje limítrofe a gleba. A área já é dotada de energia elétrica e, de acordo com declaração da CORSAN, acostada aos autos, o local tem viabilidade de abastecimento de água.



Figura 05 – Mapa da situação proposta. Fonte: Requerente



O requerente justifica ainda que a expansão urbana proposta permitirá o avanço da urbanização qualificada, benefícios socioeconômicos e função social para a área que é subutilizada atualmente, isso porque atualmente a gleba possui um grande problema de fruição urbana, com falta de conexões viárias na região e também a escassez de serviços públicos oferecidos a população, que pode ser ampliado com o recebimento de novas áreas para implantação de equipamentos pelo poder público.

Atualmente, a legislação estabelece Lote Mínimo (LT) de 200m² para as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do Plano Diretor. Este parâmetro engloba tanto empreendimentos privados quanto empreendimentos públicos. O artigo 102 da LC nº 170/06 estabelece que na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) as edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos máximos:

$TO = 60\%$

$CA = 1,5$

$CID = 15 m^2$

$LM = 200 m^2$.

No mapa a seguir, demonstra-se o zoneamento da situação atual da área e a proposta de novo zoneamento.

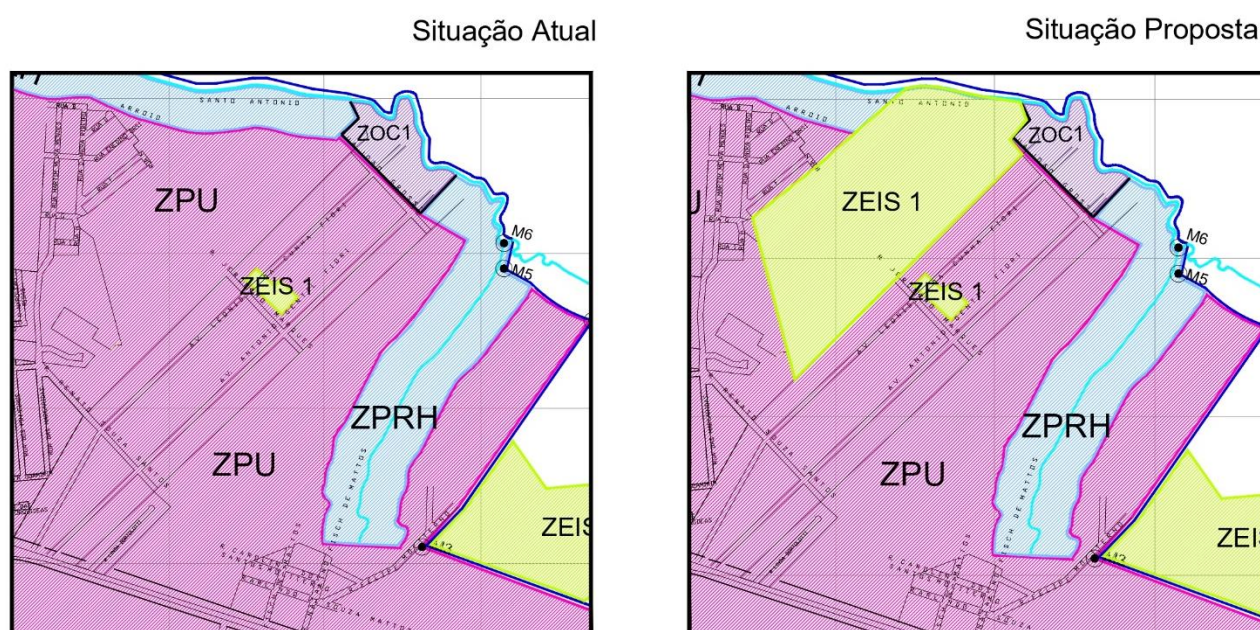


Figura 06 – Mapa de zoneamento: situação atual x situação proposta. Fonte: SEPLAN/PMPPF



Sendo assim, tendo em vista a relevância do tema e considerando as características morfológicas da região, o zoneamento, a previsão de infraestrutura para a área e a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento considera possível a mudança de zoneamento pleiteada.

O processo foi encaminhado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado - CMDI, em janeiro de 2025, conforme ata de nº 269, tendo sido aprovado com unanimidade dos votos.

Diante do exposto, encaminha-se para consulta pública a seguinte minuta de lei:

MINUTA DE LEI

“ALTERA A PLANTA DE ZONEAMENTO URBANO DO MAPA Nº 02, ESTABELECIDO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 E CRIA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*Art. 1º Altera a planta de zoneamento urbano do mapa nº 02, estabelecido na lei complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006 e cria ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) para implantação de loteamento de interesse social, **junto ao Loteamento Maggi de César, imóvel das matrículas nº 147.734 e 147.744 com área de 324.998,37m² (32,49ha); do Registro de Imóveis de Passo Fundo.**”*

Art. 2º Em contrapartida à alteração proposta no art. 1º desta Lei, o proprietário da gleba afetada pela criação do zoneamento deverá:

- I- doar ao Município a área onde hoje localiza-se a Escola Municipal de Ensino Fundamental Frederico Ferri, localizada na Rua Jeronimo Marques, 351 – Loteamento Maggi de César no Município de Passo Fundo.*
- II- executar obras de ampliação na referida escola, conforme projeto a ser definido pela Secretaria de Planejamento.*



Art. 3º As demais exigências da Lei Complementar nº 170, de 9 de outubro de 2006 deverão ser observadas.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.